



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 czerwca 2024 r.

Poz. 2796

UCHWAŁA NR III/15/2024 RADY GMINY HAJNÓWKA

z dnia 27 maja 2024 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) Rada Gminy Hajnówka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hajnówka.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr X/71/19 Rady Gminy Hajnówka z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2019-2023 oraz Uchwała Nr XLII/345/24 Rady Gminy Hajnówka z dnia 15 marca 2024 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028.

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

Przewodniczący Rady
Wiktor Grygoruk

Załącznik do uchwały Nr III/15/2024
Rady Gminy Hajnówka
z dnia 27 maja 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028 określa podstawowe zasady i kierunki działania Gminy Hajnówka w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy w tym okresie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Hajnówka.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Hajnówka w latach 2024-2028

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Hajnówka stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Hajnówka.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Hajnówka składa się z 3 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 147,13 m².

3. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Hajnówka przedstawia tabela nr 1.

L.p.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa m ²	Wyposażenie				
			wodociąg	kanalizacja	co	łazienka	wc
1.	Orzeszkowo	62,36	tak	tak	tak	tak	tak
2.	Nowosady 134/1	39,47	tak	tak	nie	tak	tak
3.	Nowosady 134/2	45,30	tak	tak	tak	tak	tak

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2024-2028 przedstawia tabela nr 2.

Rok	Ogółem zasób mieszkaniowy	Liczba socjalnych lokali mieszkalnych	Dobry –nie wymaga remontu	Średni– wymaga częściowego remontu, napraw	Zły- wymaga natychmiastowego remontu
2024	3	2	3	0	0
2025	3	2	3	0	0
2026	3	2	3	0	0
2027	3	2	3	0	0
2028	3	2	3	0	0

5. W latach 2024-2028 nie zakłada się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. 1. Lokale z zasobu mieszkaniowego, w okresie objętym programem, nie wymagają generalnego remontu, planuje się jedynie wykonywanie remontów bieżących w miarę zaistniałych potrzeb.

2. Realizacja bieżących remontów będzie miała na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Drobne remonty lokali i budynków prowadzone będą w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od ich stopnia pilności.

4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3					
Lokalizacja/lata	2024	2025	2026	2027	2028
Orzeszkowo	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Nowosady 134/1	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Nowosady 134/2	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 5. W latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hajnówka.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale i budynki mieszkalne
- 2) za najem socjalny lokali mieszkalnych

2. Czynsz obejmuje:

- 1) koszty administrowania
- 2) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją, niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy nie ma zawartej odrębnej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 8. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

§ 9. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 10. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) położenie budynku w centrum miejscowości + 10%
- b) położenie lokalu w budynku (parter) + 5%
- c) wyposażenie budynku w centralne ogrzewanie + 10%

- d) wyposażenie budynku w instalację wodociągową +10%
- e) d) wyposażenie budynku w instalację kanalizacyjną +10%
- f) dobry stan techniczny budynku + 5%

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) położenie budynku na obrzeżach gminy – 10%
- b) położenie lokalu w budynku (piętro) - 5%
- c) brak centralnego ogrzewania - 15%
- d) brak instalacji wodociągowej -10%
- e) brak instalacji kanalizacyjnej -10%
- f) stan techniczny budynku poniżej przeciętnego - 10%

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanie zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt Gminy Hajnówka.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na zabezpieczeniu lokali przed uszkodzeniami lub zniszczeniem, dokonywaniu remontów i modernizacji lokali, a także wykonywaniu czynności urzędowych, tj. prowadzeniu dokumentacji związanej z najmem lokali oraz obsługą finansową tj. naliczania czynszu i pobór należności.

§ 12. Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 13. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszu za wynajem.

2. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami utrzymania, zostanie ona pokryta ze środków własnych gminy.

3. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 14. Prognozowana wysokość wydatków utrzymania zasobu w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4					
Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	520,00 zł	520,00 zł	520,00 zł	520,00 zł	520,00 zł
Koszty remontów i modernizacji	3 000,00 zł	3 120,00 zł	3 430,00 zł	3 740,00 zł	4 050,00 zł
Koszty zarządu	-	-	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
Razem	3 520,00 zł	3 640,00 zł	3 950,00 zł	4 260,00 zł	4 570,00 zł

Rozdział 9.

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

§ 15. Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.