

Projekt

z dnia 20 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXIII/.../2023
RADY MIEJSKIEJ W KRYNKACH**

z dnia 2023 r.

**sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krynki
na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 4, 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krynki na lata 2023 —2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krynki.

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

Przewodniczący Rady

Józef Stanisław Czarniecki

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krynki na lata 2023-2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krynki na lata 2023 - 2027 opracowano zgodnie z wymogami 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).

2. Ilekroć w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krynki na lata 2023 - 2027 jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krynki na lata 2023 -2027;
- 2) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Krynki;
- 4) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Krynki.

3. Program obejmuje lata 2023-2027 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Krynki w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

4. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Krynki według stanu na dzień

31 grudnia 2022 r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy tworzy 22 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 982,52 m², znajdujących się w następujących budynkach:

Lp.	Adres lokalu	Liczba lokali	Powierzchnia [m ²]	Stan techniczny (dobry*, średni**, zły***)	Oznaczenie lokali
1	Krynki, ul. Bema 2	4	232,50	dobry	mieszkalne
2	Krynki, ul. Aleja Szkolna 7	2	101,00	dobry	mieszkalne
3	Krynki, ul. Bema 19	1	31,36	średni	mieszkalny
4	Krynki, ul. Garbarska 2	3	104,71	średni	mieszkalne
5	Krynki, ul. Garbarska 6	3	88,90	średni	mieszkalne
6	Krynki, ul. Grochowa 8 (budynek wolnostojący)	1	38,95	średni	mieszkalny
7	Krynki, ul. Rynekowa 8	1	55,85	średni	mieszkalny
8	Krynki, ul. 11-go Listopada 40 (budynek wolnostojący)	1	21,95	średni	mieszkalny
9	Krynki, ul. Nadrzeczna 1 (budynek wolnostojący)	1	51,00	średni	mieszkalny
10	Krynki, ul. Nadrzeczna 3 (budynek wolnostojący)	1	42,80	zły	mieszkalny
11	Krynki, ul. Graniczna 39	1	59,70	średni	mieszkalny

12	Nietupa 6 (budynek wolnostojący)	1	44,20	średni	mieszkalny
----	-------------------------------------	---	-------	--------	------------

*stan dobry - nie zachodzi potrzeba remontu

**stan średni - zachodzi potrzeba remontu bieżącego

***stan zły – zachodzi potrzeba kapitalnego remontu lub rozbiórki

§ 3. 1. Prognozuje się utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach na następującym poziomie:

- 1) rok 2023 – 22 lokale mieszkalne,
- 2) rok 2024 – 21 lokali mieszkalnych,
- 3) rok 2025 – 19 lokali mieszkalnych,
- 4) rok 2026 – 18 lokali mieszkalnych,
- 5) rok 2027 – 18 lokali mieszkalnych.

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalony plan wiąże się z nieprzewidywanymi nagłymi zdarzeniami losowymi, wiążącymi się z koniecznością wykwaterowania osób lub sprzedaży lokali najemcom.

Rozdział 3.

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

§ 4. Gmina, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzaniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

2. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie Gminy.

3. Zakład Komunalny w Krynkach będzie dokonywał okresowej oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych a na jej podstawie - analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wraz z zestawieniem zakresu i kosztów niezbędnych do ich wykonania.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

§ 7. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość lokali	0	1	2	1	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala Burmistrz Krynka nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

3. Ustalony przez Burmistrza Krynka czynsz, o którym mowa w ust. 1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkaniowego.

4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

a) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	zł
1	Lokal położony w mieście Krynki	0,50
2	Lokal wyposażony w C.O.	0,50
3	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	0,50
4	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	0,50
5	Budynek wybudowany po 1945 roku	0,20

b) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	zł
1	Lokal położony poza miejscowością Krynki	0,50
2	Brak w lokalu sieci wodociągowej	0,50
3	Brak w lokalu sieci kanalizacyjną	0,50
5	Budynek wybudowany przed 1945 rokiem	0,20

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

§ 9. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami mieszkalnymi sprawuje Zakład Komunalny w Krynkach.

2. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 10. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji, remontów bieżących oraz prac zleconych,
- 2) utrzymywanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- 3) naliczanie, pobieranie czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych,
- 4) prowadzenie windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat,
- 5) podejmowanie decyzji w sprawie wykonania w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określenia sposobu rozliczenia z tego tytułu,
- 6) reprezentowanie gminy przy podejmowaniu uchwał w wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały w nieruchomości wspólnej, a także współdziałaniu w zarządzie nieruchomością wspólną,
- 7) współpracy z samorządami mieszkańców i wspólnotami mieszkaniowymi,
- 8) świadczeniu innych usług w zakresie gospodarki komunalnej.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszów za najem lokali i budynków mieszkalnych oraz lokali użytkowych

2. Źródłem finansowania mogą być programy rządowe lub unijne wspierające budownictwo mieszkaniowe oraz środki z budżetu gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty 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 wydatki inwestycyjne

§ 12. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków, które będą się kształtować następująco:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji i zarządu (zł)	46 000	46 000	48 000	49 500	50 000

§ 13. Wysokość wydatków na remonty i modernizacje będzie ustalana na podstawie informacji sporządzonej

przez Zakład Komunalny w Krynkach, zgodnie z § 5 ust. 3.

§ 14. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 9.

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

§ 15. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

- 1) Zakres remontów lokali nie spowoduje konieczności zamiany lokali na czas trwania remontów.
- 2) Istnieje możliwość dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16. Planowana sprzedaż lokali:

- 1) Sprzedaż lokali będzie uzależniona od zapotrzebowania na najem lokali mieszkalnych z zasobów gminy oraz możliwości zaspokajania tych potrzeb przez Gminę.
- 2) Budynek wolnostojący (pustostan) znajdujący się w Nietupie przeznaczony będzie do sprzedaży na zasadach ogólnych, tj. w drodze przetargu.
- 3) Budynek wolnostojący (pustostan) znajdujący się w Krynkach przy ul. Nadrzecznej 1 przeznaczony będzie do sprzedaży na zasadach ogólnych, tj. w drodze przetargu.

§ 17. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

Uzasadnienie

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Objęte projektem uchwały rozwiązania i proponowane działania mają na celu optymalizowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i stworzenie możliwości realizacji obowiązków nałożonych prawem wobec wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który został przedstawiony do uchwalenia zawiera wytyczne i zobowiązanie dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.