

**UCHWAŁA NR IV/25/2024
RADY GMINY RUDKA**

z dnia 24 września 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Rudka w latach 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i poz. 721), 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rudka na lata 2024- 2028, stanowiący załącznik do 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.

Przewodnicząca Rady

Izabela Zapisek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RUDKA NA LATA 2024-2028

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych należy do zadań własnych gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI POSIADANIA ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. Mieszkaniowy zasób gminy Rudka obejmuje 5 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym w Rudce przy ulicy Brańskiej 13, stanowiącym własność gminy. Lokal nr 5 jest lokalem socjalnym. Wszystkie lokale są w dobrym stanie technicznym, wyposażone w instalację c.o. i wod.-kan.

2. Istniejący zasób mieszkaniowy zaspokaja potrzeby gminy w tym zakresie i nie zachodzi potrzeba jego powiększania. W przypadku konieczności zapewnienia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskim dochodzie, w sytuacji kiedy mieszkaniowy zasób gminy okaże się niewystarczający, zakłada się wynajmowanie lokali od innych właścicieli oraz podnajmowanie ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Rozdział 2.

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

1. Lokale mieszkalne tworzące zasób mieszkaniowy gminy znajdują się w budynku oddanym do użytku w roku 1994. Stan techniczny budynku i mieszkań z uwagi na dość krótki okres użytkowania jest dobry. Niemniej, jakość zastosowanych materiałów budowlanych, technologia wykonania niektórych elementów konstrukcyjnych oraz z bieżące użytkowanie sprawiają, że w ciągu kolejnych 5 lat należy wykonać prace remontowe w zakresie niezbędnym do zapewnienia jak najlepszej funkcjonalności budynku i lokali.

2. Wykaz remontów i działań modernizacyjnych:

Lata	Zakres remontu/modernizacji
2024	Wymiana źródła ciepła i modernizacja kotłowni
2025	Modernizacja instalacji c.o., modernizacja oświetlenia na energooszczędne, termoizolacja dachu, termoizolacja stropu, termoizolacja ścian zewnętrznych, wymiana okien i drzwi zewnętrznych
2026	Remont klatki schodowej: uzupełnienie ubytków tynkowych, malowanie
2027	brak planowanych działań
2028	brak planowanych działań

3. Relizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji będzie uzależniona o posiadanych środkach finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony dotychczasowych najemców lub lokali mieszkalnych objętych obecnie umowami najmu w miarę opuszczania ich przez najemców.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy.

2. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się uwzględniając czynniki obniżające lub podwyższające 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) ogólny stan techniczny budynku.

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

- a) lokal bez wydzielonej kuchni – obniża się o 10%;
- b) brak łazienki i WC w lokalu – obniża się o 10%;
- c) zły stan techniczny – obniża się o 10%;
- d) brak ciepłej wody – obniża się o 10%.

4. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali:

- a) lokal położony na I i II kondygnacji we wszystkich rodzajach budynków – podwyższa się o 10%;
- b) lokal położony w budynku w zabudowie wolnostojącej, w którym znajduje się nie więcej niż 5 lokali mieszkalnych – podwyższa się o 10%.

5. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Gminy Rudka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rudka mogą ubiegać się o obniżenie czynszu naliczonego.

6. Do wniosku o udzielenie obniżki najemca dołącza deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego.

7. Obniżki są udzielane przez Wójta Gminy na okres 12 miesięcy w wysokości zależnej od dochodu gospodarstwa.

8. Wójt Gminy może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

9. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.

10. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że w umowie najmu został ustalony termin dłuższy.

11. Wysokość czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, za wyjątkiem przypadków określonych w ustawie 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).

12. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy Rudka.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy zarządza i administruje Wójt Gminy.

2. Zarząd i administracja mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami;
- 3) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 2, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- 4) wywiązywanie się z innych obowiązków określonych odpowiednimi aktami prawnymi;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 6) egzekwowanie obowiązków obciążających najemcę, wynikających ze stosownych przepisów prawa.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. W latach 2024-2028 finansowanie administrowania, remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych będzie odbywać się z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale;
- 2) środki zewnętrzne (budżet państwa, środki UE);
- 3) środki własne gminy.

2. Należy dążyć, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Zakładana wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów (zł)	Koszty modernizacji (zł)	Wydatki inwestycyjne (zł)
2024	1 000,00	0,00	6 000,00	74 700,00
2025	1 000,00	0,00	130 000,00	127 280,00

2026	1 000,00	5 000,00	0,00	0,00
2027	1 000,00	0,00	0,00	0,00
2028	1 000,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 8.

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

1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane będą remonty bieżące i modernizacje lokali i budynku.

2. Zakup przez gminę kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne w przypadkach zwiększenia zapotrzebowania na takie lokale oraz braku możliwości wynajęcia lokali od innych właścicieli.

3. Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

4. Racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.

5. Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie przez Wójta Gminy działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku:

- 1) natychmiastowego reagowania w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności – przeprowadzanie rozmów z najemcami mających na celu ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny oraz określenie sposobów udzielenia pomocy;
- 2) udzielania pomocy w staraniu się o dodatek mieszkaniowy i środki pomocy społecznej;
- 3) informowania o możliwości wystąpienia z wnioskiem o udzielenie obniżki czynszu.

6. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

7. Dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

8. W okresie objętym programem nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontem budynku i lokali.