

**UCHWAŁA NR V/32/2024
RADY GMINY RUDKA**

z dnia 27 listopada 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) uchwała 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****Rozdział 1.****PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI POSIADANIA ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

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

Prognozowana wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

Rok	Wielkość zasobu mieszkaniowego		Stan techniczny	
	liczba lokali mieszkalnych	powierzchnia lokali mieszkalnych	lokale	budynek
2024	5	296,46 m ²	dobry	dobry
2025	5	296,46 m ²	dobry	dobry – ulepszony poprzez prace termomodernizacyjne
2026	5	296,46 m ²	dobry	dobry
2027	5	296,46 m ²	dobry	dobry
2028	5	296,46 m ²	dobry	dobry

2. Istniejący zasób mieszkaniowy zaspokaja potrzeby gminy w tym zakresie i nie zachodzi potrzeba jego powiększenia. 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.**

§ 2. 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. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji będzie uzależniona o posiadanych środkach finansowych w danym roku budżetowym.

4. Remonty lokali oraz budynków zaplanowane w okresie obowiązywania programu będą wykonane bez przekwaterowania najemców.

Rozdział 3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 3. 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

§ 4. 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:

- 1) lokal bez wydzielonej kuchni – obniża się o 10%;
- 2) brak łazienki i WC w lokalu – obniża się o 10%;
- 3) zły stan techniczny – obniża się o 10%;
- 4) 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. 1. 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.

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

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

4. 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.

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

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

§ 8. 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).

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

§ 9. 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

§ 10. 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

§ 11. 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)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne (zł)
2024	1 000,00	0,00	6 000,00	500,00	74 700,00
2025	1 000,00	0,00	130 000,00	500,00	127 280,00
2026	1 000,00	5 000,00	0,00	500,00	0,00
2027	1 000,00	0,00	0,00	500,00	0,00
2028	1 000,00	0,00	0,00	500,00	0,00

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Planowane jest podejmowanie następujących działań:

- 1) zintensyfikowanie prowadzonych działań związanych z regularnym i terminowym otrzymywaniem należności z tytułu najmu;
- 2) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do wielkości gospodarstwa domowego najemcy, w tym stworzenia rodzinom zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;
- 3) odzyskiwanie lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 4) eliminacja bezprawnych przypadków podnajmowania lokali komunalnych bez zgody wynajmującego;
- 5) podejmowane będą starania na rzecz szybkiej realizacji wyroków eksmisyjnych skierowanych do osób wobec których nie orzeczono uprawnienia do lokalu socjalnego poprzez wskazywanie pomieszczeń tymczasowych.

Przewodnicząca Rady

Izabela Zapisek