

UCHWAŁA NR
RADY GMINY JASIONÓWKA

z dnia 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 – 2029” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Leszek Lewicki

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Jasionówka

z dnia.....2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025–2029

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

§ 1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jasionówka wchodzi 16 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w trzech budynkach stanowiących własność Gminy Jasionówka, o łącznej powierzchni użytkowej 888,44 m²:

- 1) budynek Urzędu Gminy w Jasionówce, ul. Rynek 19 – 7 lokali mieszkalnych o powierzchni łącznej 336,82 m²;
- 2) budynek tzw. "starej szkoły" w Jasionówce, ul. Knyszyńska 21 – 5 lokali mieszkalnych o powierzchni łącznej 246,88 m²;
- 3) budynek Przedszkola Samorządowego w Jasionówce, ul. Knyszyńska 21A – 4 lokale mieszkalne o powierzchni łącznej 304,74 m².

2. Lokale socjalne będą pozyskiwane przez gminę w drodze zakupu kontenerów mieszkalnych lub wynajmu lokali od innych właścicieli i podnajmowania osobom uprawnionym w miarę zaistniałych potrzeb.

3. Informacje o zasobie mieszkaniowym, położeniu lokali mieszkalnych oraz ich stanie technicznym zostały zawarte w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób gminy

L.p.	Lokalizacja lokali	Pow. użytkowa lokali		Wyposażenie techniczne lokali w:					Stan techniczny lokali
		Socjalne	Pozostałe	Elektr.	Bież. woda	Kan.	c.o.	c.w.u.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Jasionówka, ul. Rynek 19/1	-	61,51	+	+	+	+	-	dobry
2	Jasionówka, ul. Rynek 19/2	-	48,34	+	+	+	+	-	dobry
3	Jasionówka, ul. Rynek 19/3	-	56,30	+	+	+	+	-	dobry
4	Jasionówka, ul. Rynek 19/4	-	50,00	+	+	+	+	-	dobry
5	Jasionówka, ul. Rynek 19/5	-	47,47	+	+	+	+	-	dobry
6	Jasionówka, ul. Rynek 19/6	-	37,60	+	+	+	+	-	dobry
7	Jasionówka, ul. Rynek 19/7	-	35,60	+	+	+	+	-	dobry
8	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/1	-	75,36	+	+	+	+	-	średni
9	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/2	-	35,73	+	+	+	+	-	dobry
10	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/3	-	38,20	+	+	+	+	-	dobry
11	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/5	-	35,50	+	+	+	+	-	dobry
12	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21/6	-	62,09	+	+	+	+	-	średni
13	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21A/1	-	86,23	+	+	+	+	-	b. dobry
14	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21A/2	-	66,34	+	+	+	+	-	b. dobry
15	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21A/3	-	64,03	+	+	+	+	-	b. dobry
16	Jasionówka, ul. Knyszyńska 21A/4	-	88,14	+	+	+	+	-	b. dobry

Stan budynków / lokali oznacza:

- 1) bardzo dobry – nie zachodzi potrzeba dokonania remontu;
- 2) dobry – może zachodzić potrzeba dokonania niewielkiego remontu, drobnych napraw;

- 3) średni - zachodzi potrzeba dokonania remontu;
- 4) zły - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu kapitalnego lub wyburzenia.

4. W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się 10 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na najem związany ze stosunkiem pracy.

5. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku):

<i>Rok</i>	<i>Liczba lokali mieszkalnych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali</i>	<i>Liczba lokali socjalnych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
2025	16	888,84	1	25
2026	16	888,84	1	25
2027	16	888,84	1	25
2028	16	888,84	1	25
2029	16	888,84	1	25

6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są i będą dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali. Ze względu na to, że lokale mieszkalne znajdują się w budynku administracyjnym i budynkach oświatowych dopuszcza się finansowanie koniecznych remontów z budżetu gminy.

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

§ 2. 1. Jak zaznaczono wyżej, w prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych gminy. Ocena stanu technicznego budynków będzie dokonywana w oparciu o okresowe jednoroczne i pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynku, sprawności wyposażenia technicznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).

2. Wykaz planowanych remontów:

- 1) remont korytarza na II piętrze w budynku urzędu gminy;
- 2) modernizacje mieszkań dokonywane w miarę potrzeb.

3. Remonty budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

4. Na bieżąco wykonywane będą pilne remonty lokali mieszkalnych w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. W latach 2025-2029 planuje się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w zależności od złożonych wniosków w tym zakresie.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie gminnym opłacają czynsz za najem ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu (z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku oraz jego położenie i lokalizację) określanej zarządzeniem Wójta Gminy. Wysokość stawki podstawowej czynszu za 1 m² wynajmowanej powierzchni lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie ustalana zarządzeniem Wójta w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych dla osób o niskich dochodach mogą być stosowane tylko na zasadach określonych w art. 7 ust. 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Stawka czynszu w lokalach socjalnych nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie.

3. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu, w szczególności:

- 1) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania;
- 2) podatek od nieruchomości, koszty administrowania.

4. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych chyba, że najemca ma podpisane indywidualne umowy na dostawę w/w mediów. W przypadku wzrostu opłat niezależnych od wynajmującego np.: dostawa mediów, wynajmujący dokona podwyższenia czynszu o te opłaty bez wypowiedzenia poprzedniej stawki czynszu.

5. Stawkę czynszu ustala się jako iloczyn stawki podstawowej oraz czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu wymienionych w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Czynniki różnicujące stawki czynszu:

L.p.	Czynnik	Podwyższający /+/	Obniżający /-/
1	2	3	4
1.	Położenie lokalu w miejscowości gminnej	15%	---
2.	Lokal położony na I piętrze	10%	---
3.	Lokal wyposażony w c.o.	20%	---
4.	Lokal wyposażony w centralną instalację ciepłej wody	30%	---
5.	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	20%	---
6.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	20%	---
7.	Lokal w co najmniej dobrym stanie technicznym	10%	---
8.	Lokal położony poza miejscowością gminną	---	10%
9.	Lokal położony na poddaszu	---	10%
10.	Lokal, w którym pokój jest bez oświetlenia słonecznego	---	10%
11.	Lokal, w którym kuchnia jest bez oświetlenia słonecznego	---	10%
12.	Brak sieci wodociągowej w lokalu	---	10%
13.	Brak sieci kanalizacyjnej w lokalu	---	5%
14.	Brak c.o. w lokalu	---	10%
15.	Lokal w złym stanie technicznym	---	5%

6. Raz w roku wysokość stawek czynszu za lokale mieszkalne będzie aktualizowana co najmniej o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany corocznie w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

7. Czynsz najmu płatny jest do 26-tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, chyba że strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

8. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

9. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie tabelą zamieszczoną wyżej.

10. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %.

11. Przed zmianą umowy najmu, zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt występowania czynników przedstawionych w tabeli nr 2.

12. Zakładana wartość stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających ją spowoduje, że:

- 1) maksymalna stawka czynszu wyniesie 2,95 zł/m²;
- 2) minimalna stawka wyniesie 1,94 zł/m²;
- 3) stawka za lokal socjalny wyniesie 50% stawki minimalnej określonej dla danego roku, zgodnie z ust. 13.

13. W oparciu o prognozowany wskaźnik na lata następne w wysokości poniżej podanych oraz przy zastosowaniu tych samych czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu, maksymalna i minimalna, będzie mogła kształtować się następująco (w zł za 1 m²):

Rok	Stawka minimalna	Stawka maksymalna
1	2	3
2025	1,94	2,42
2026	2,02	2,54
2027	2,10	2,67
2028	2,18	2,81
2029	2,27	2,95

Gmina Jasionówka będzie zmierzać w kierunku utrzymania zasobów mieszkaniowych w nie pogorszonej technicznie formie. W związku z tym należy dążyć do uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami gminy, administrowania, oraz wykonywania bieżących remontów. Działania są konieczne do uzyskania efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zahamowania postępującego niszczenia tych zasobów.

Gmina Jasionówka, będąc właścicielem gminnego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, gdy:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi 30% -35% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20% - 25% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 10%.
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 30% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 20% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 20%.”

V. 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

§ 6. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone jest zgodnie z ustawami o samorządzie gminnym, o finansach publicznych, o własności lokali, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, o zmianie Kodeksu cywilnego i dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej, a w szczególności:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) przydzielanie mieszkań socjalnych;
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 4) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt. W ramach tego zarządu Wójt:

- 1) zapewnia najemcom lokali podstawowe warunki mieszkaniowe;
- 2) prowadzi sprawy związane z najmem lokali poprzez:
 - a) dokonywanie rozdysponowania lokalu w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące i uchwałę rady gminy,
 - b) zawieranie umów najmu lokali,
 - c) ustalanie stawek czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące oraz o ustalone wyżej zasady polityki czynszowej,
 - d) pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 3) przeprowadza remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków.

3. W zarządzaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w kolejnych latach, należy:

- 1) podjąć działania odnośnie windykacji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
 - a) niezwłoczne reagowanie w sytuacji pojawienia się zaległości czynszowych,
 - b) proponowanie zamiany lokalu na inny z mniejszymi obciążeniami czynszowymi;
- 2) kontynuować prywatyzację poprzez sprzedaż lokali gminnych na rzecz obecnych najemców, bądź po ich opróżnieniu w drodze przetargu.

4. Z uwagi na dotychczasowe właściwe zarządzanie oraz ilość posiadanych lokali, nie przewiduje się zmiany w dotychczasowym systemie.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) darowizny i spadki.

VII. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne

§ 8. Gmina Jasionówka jest właścicielem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty ustalana będzie w uchwałach budżetowych podejmowanych w kolejnych latach. Nie przewiduje się innych kosztów inwestycyjnych niż wynikające z modernizacji lokali i budynków.

Wydatki na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w okresie objętym programem zostały pokazane w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Planowane koszty utrzymania lokali i planowane nakłady na remonty (w tys. zł).

2025 r.			
	Budynek UG	Budynek tzw. "starej szkoły"	Budynek Przedszkola Samorządowego
Koszty bieżącej eksploatacji	25,0	15,0	15,0
Koszty remontów	1,0	1,0	1,0
Koszty modernizacji lokali i budynków	0,0	10,0	0,0
Wydatki ogółem	26,0	16,0	16,0
2026 r.			
	Budynek UG	Budynek tzw. "starej szkoły"	Budynek Przedszkola Samorządowego
Koszty bieżącej eksploatacji	26,0	16,0	16,0
Koszty remontów	1,2	1,2	1,2
Koszty modernizacji lokali i budynków	0,0	0,0	0,0
Wydatki ogółem	27,2	17,2	17,2
2027 r.			
	Budynek UG	Budynek tzw. "starej szkoły"	Budynek Przedszkola Samorządowego
Koszty bieżącej eksploatacji	27,0	17,0	17,0
Koszty remontów	1,4	1,4	1,4
Koszty modernizacji lokali i budynków	10,0	0,0	0,0
Wydatki ogółem	38,4	18,4	18,4
2028 r.			
	Budynek UG	Budynek tzw. "starej szkoły"	Budynek Przedszkola Samorządowego
Koszty bieżącej eksploatacji	28,0	18,0	18,0
Koszty remontów	1,5	1,5	1,5

Koszty modernizacji lokali i budynków	0,0	0,0	0,0
Wydatki ogółem	29,5	19,5	19,5
2029 r.			
	Budynek UG	Budynek tzw. "starej szkoły"	Budynek Przedszkola Samorządowego
Koszty bieżącej eksploatacji	29,0	19,0	19,0
Koszty remontów	1,6	1,6	1,6
Koszty modernizacji lokali i budynków	0,0	0,0	0,0
Wydatki ogółem	30,6	20,6	20,6

Razem:

Koszty bieżącej eksploatacji - 305,0 tys. zł.
Koszty remontów - 20,1 tys. zł.
Koszty modernizacji lokali i budynków - 20,0 tys. zł”.

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

§ 9. 1. Celem poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, należy:

- 1) kontynuować zróżnicowanie stawek czynszu najmu;
- 2) stosować proste i elastyczne warunki zamiany mieszkań;
- 3) planować sprzedaż lokali zgodnie z zapisami rozdziału III.

2. W 2023 r. wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych wyniosły 98 206,25 zł.

3. Celem równoważenia kosztów utrzymania budynków mieszkalnych z dochodami z czynszów można:

- 1) aktualizować wysokość stawek czynszu za lokale mieszkalne o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 2) podwyższać wysokość stawki czynszu, jeżeli wynajmujący dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość wskaźnika podwyższającego stawkę czynszu;
- 3) w przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego w czasie trwania najmu lokalu mieszkalnego, leżących po stronie wynajmującego, wysokość czynszu zmniejsza się o wskaźnik korygujący wskazany w tabeli nr 2.