

**UCHWAŁA NR LXI/631/2024  
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 26 kwietnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Juchnowiec Kościelny na lata 2024-2028.**

Na podstawie 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) i 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Juchnowiec Kościelny na lata 2024-2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

**Joanna Januszewska**

Załącznik do uchwały Nr LXI/631/2024  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 26 kwietnia 2024 r.

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

§ 1. Gminny zasób mieszkaniowy obejmuje 15 lokali stanowiących własność Gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 2. Wielkość oraz struktura mieszkaniowego zasobu gminy:

1) Lokale mieszkalne komunalne

| L.p. | Lokalizacja budynku | Liczba lokali mieszkalnych | Pow. użytk. w m <sup>2</sup>     | Rodzaj lokali | Stan techniczny | Wyposażenie techniczne lokali w instalacje                                | Rok budowy |                   |
|------|---------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------|-----------------|---|------------|-------------------|
| 1.   | Biele 21B           | 3                          | 33,56,<br>47,30<br>53,33         | komunalne     | zadawalający    | instalacja elektryczna, wodna, kanalizacja ogrzewanie piecowe             | 1960       | Budynek poszkolny |
| 2.   | Księżyno Kol. 17    | 1                          | 37,37                            | komunalne     | zadawalający    | instalacja elektryczna, wodna, ogrzewanie piecowe                         | 1950       | Budynek poszkolny |
| 3.   | Księżyno Kol. 17/1  | 2                          | 17,88,<br>27,60                  | komunalne     | zadawalający    | instalacja elektryczna, wodna, ogrzewanie piecowe                         | 1950       | Budynek poszkolny |
| 4.   | Lewickie 4          | 1                          | 65,10                            | komunalne     | niezadawalający | instalacja elektryczna, wodna, kanalizacja, ogrzewanie piecowe            | 1930       | Budynek poszkolny |
| 5.   | Olmonty 93          | 4                          | 42,52<br>25,00<br>45,28<br>31,28 | komunalne     | dobry           | instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, łazienka, ogrzewanie piecowe | 1960       | Budynek poszkolny |
|      | OGÓLEM              | 11                         | 426,22                           |               |                 |   |            |                   |

2) Lokale mieszkalne socjalne

| L.p. | Lokalizacja budynku  | Liczba lokali mieszkalnych | Pow. użytk. w m <sup>2</sup>     | Rodzaj lokali | Stan techniczny | Wyposażenie techniczne lokali w instalacje                                | Rok budowy |                               |
|------|----------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------|-----------------|---|------------|-------------------------------|
| 1.   | Juchnowiec Dolny 49C | 4                          | 27,78<br>30,59<br>30,09<br>30,67 | socjalne      | zadawalający    | instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, łazienka, ogrzewanie piecowe | 1970       | Budynek po byłym komisariacie |
|      | OGÓLEM               | 4                          | 119,13                           |               |                 |   |            |                               |

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach – lokale komunalne (w oparciu o przeglądy roczne wykonane w 2023 roku).

| L.p. | Lokalizacja budynku | Rodzaj lokali | Stan techniczny budynku |                 |                 |                 |                 | Ilość lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Juchnowiec Kościelny |      |      |      |      |
|------|---------------------|---------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|------|------|------|------|
|      |                     |               | 2024                    | 2025            | 2026            | 2027            | 2028            | 2024   | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| 1.   | Biele 21B           | komunalne     | zadawalający            | zadawalający    | zadawalający    | zadawalający    | zadawalający    | 3  | 3    | 3    | 3    | 3    |
| 2.   | Księżyno Kol.17     | komunalne     | zadawalający            | zadawalający    | zadawalający    | zadawalający    | zadawalający    | 1  | 1    | 1    | 1    | 1    |
| 3.   | Księżyno Kol.17/1   | komunalne     | zadawalający            | zadawalający    | zadawalający    | zadawalający    | zadawalający    | 2  | 2    | 2    | 2    | 2    |
| 4.   | Lewickie 4          | komunalne     | niezadawalający         | niezadawalający | niezadawalający | niezadawalający | niezadawalający | 1  | 1    | 1    | 1    | 1    |
| 5.   | Olmonty 93          | komunalne     | dobry                   | dobry           | dobry           | dobry           | dobry           | 4  | 4    | 4    | 4    | 4    |

§ 4. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach – lokale socjalne.

| L.p. | Lokalizacja budynku | Rodzaj lokali | Stan techniczny budynku |      |      |      |      | Ilość lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Juchnowiec Kościelny: |      |      |      |      |
|------|---------------------|---------------|-------------------------|------|------|------|------|---|------|------|------|------|
|      |                     |               | 2024                    | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2024  | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|      |                     |               |                         |      |      |      |      |   |      |      |      |      |

|    |                      |          |              |              |              |              |              |   |   |   |   |   |
|----|----------------------|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---|---|---|---|---|
| 1. | Juchnowiec Dolny 49C | socjalne | zadawalający | zadawalający | zadawalający | zadawalający | zadawalający | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
|----|----------------------|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---|---|---|---|---|

Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych jest na poziomie niższym niż szacowane potrzeby gminy w tym zakresie.

## Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest stan techniczny budynków wynikający z ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków finansowych na remonty. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków.

#### 2. Plan remontów i modernizacji.

- 1) Gmina wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane przeprowadza okresowe kontrole stanu technicznego budynków i na ich podstawie prowadzona będzie analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków wraz z zestawieniem zakresu i kosztów niezbędnych do ich wykonania.
- 2) W latach 2024-2028 planuje się na bieżąco wykonywanie pilnych remontów murarsko-tynkarskich, dekarstwo-blaharskich, zduńskich i kominiarskich.
- 3) W okresie objętym programem konieczne będzie zapewnienie środków finansowych na remonty budynków mieszkalnych.
- 4) Planuje się wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

| L.p. | Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji          | Okres realizacji |
|------|--|------------------|
| 1.   | Wymiana pokrycia                                     | 2024-2028        |
| 2.   | Odnowienie elewacji budynków wraz z ich dociepleniem | 2024-2028        |
| 3.   | Wymiana stolarki okiennej                            | 2024-2028        |

## Rozdział 3.

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. Gmina w latach objętych programem nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ze względu na potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Gminy Juchnowiec Kościelny istnieje konieczność pozyskania nowych lokali mieszkalnych.

## Rozdział 4.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. 1. W lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Juchnowiec Kościelny, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową (w szczególności położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich ogólnego stanu technicznego).

2. Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną z zastrzeżeniem, że wysokość czynszu nie powinna być wyższa w skali roku niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, za wyjątkiem przypadków o których mowa w art. 8 a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### 3. Ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) Lokal bez instalacji wodnej – obniżka o 5%
- 2) Lokal bez instalacji kanalizacyjnej – obniżka o 5%
- 3) Lokal bez centralnego ogrzewania – obniżka o 5%
- 4) Lokal bez łazienki – obniżka o 5%

5) Lokal bez c.w.u. – obniżka o 5%

6) Lokal położony w budynku o złym stanie technicznym – obniżka o 10%

4. Utrzymywanie stawki czynszu za najem lokali na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu, które mogą się sumować oraz systemu dodatków mieszkaniowych.

#### **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.**

§ 8. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Juchnowiec Kościelny zarządza Wójt Gminy Juchnowiec Kościelny.

2. Zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) Utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości;
- 3) Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania w kolejnych latach.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy na adaptację lokali mieszkalnych,
- 4) środki budżetowe.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach.**

§ 10. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Juchnowiec Kościelny oraz wydatki inwestycyjne kształtuje się następująco:

| L.p. | Rok  | Koszty bieżącej eksploatacji w tys.zł. | Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tys. złotych | Wydatki inwestycyjne |
|------|------|--|---|----------------------|
| 1.   | 2024 | 4.000                                  | 70.000  | 50.000               |
| 2.   | 2025 | 4.500                                  | 100.000   | 100.000              |
| 3.   | 2026 | 5.000                                  | 80.000  | 100.000              |
| 4.   | 2027 | 5.000                                  | 60.000  | 100.000              |
| 5.   | 2028 | 6.000                                  | 60.000  | 100.000              |

2. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Juchnowiec Kościelny.

3. Wydatki na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach, będą corocznie określane w uchwale budżetowej Gminy.

#### **Rozdział 8.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 11. Gmina, wobec ograniczonych środków finansowych, musi poprzez racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym efektywnie realizować swoje zadania tworząc warunki do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Działania gminy w latach 2024-2028 w znacznej mierze oparte będą na:

- poprawie stanu technicznego budynków mieszkalnych;
- powiększeniu istniejącego zasobu poprzez rozważenie możliwości adaptacji powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych;

- analiza możliwości i zasadności przekształcenia posiadanych zasobów budowlanych w mieszkania komunalne i socjalne;
- nabycie budynku z przeznaczeniem na lokale komunalne i socjalne.

Działania podjęte w ramach programu mogą zostać dostosowane do przyszłych potrzeb sektora mieszkaniowego w wyniku przemian demograficznych, ekonomicznych czy społecznych.