

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), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala 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 ²	Rodzaj lokali	Stan techniczny	Wyposażenie techniczne lokali w instalacje	Rok budowy	
1.	Biele 21B	3	33,56, 47,30 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, 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 25,00 45,28 31,28	komunalne	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, łazienka, ogrzewanie piecowe	1960	Budynek poszkolny
	OGÓŁEM	11	426,22					

2) Lokale mieszkalne socjalne

L.p.	Lokalizacja budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. użytk. w m ²	Rodzaj lokali	Stan techniczny	Wyposażenie techniczne lokali w instalacje	Rok budowy	
1.	Juchnowiec Dolny 49C	4	27,78 30,59 30,09 30,67	socjalne	zadawalający	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, łazienka, ogrzewanie piecowe	1970	Budynek po byłym komisariacie
	OGÓŁEM	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, dekarsko-blacharskich, 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 m² 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 adaptacje 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 posiadany 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;
- powiększaniu 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.