

**UCHWAŁA NR III/15/2024  
RADY GMINY HAJNÓWKA**

z dnia 27 maja 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) Rada Gminy Hajnówka uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hajnówka.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr X/71/19 Rady Gminy Hajnówka z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2019-2023 oraz Uchwała Nr XLII/345/24 Rady Gminy Hajnówka z dnia 15 marca 2024 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028.

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

Przewodniczący Rady

**Wiktor Grygoruk**

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem

### Gminy Hajnówka na lata 2024-2028

#### Rozdział 1.

##### Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028 określa podstawowe zasady i kierunki działania Gminy Hajnówka w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy w tym okresie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hajnówka na lata 2024-2028,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Hajnówka.

#### Rozdział 2.

##### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Hajnówka w latach 2024-2028

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Hajnówka stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Hajnówka.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Hajnówka składa się z 3 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 147,13 m<sup>2</sup>.

3. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Hajnówka przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1							
L.p.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Wyposażenie				
			wodociąg	kanalizacja	co	łazienka	wc
1.	Orzeszkowo	62,36	tak	tak	tak	tak	tak
2.	Nowosady 134/1	39,47	tak	tak	nie	tak	tak
3.	Nowosady 134/2	45,30	tak	tak	tak	tak	tak

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2024-2028 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2					
Rok	Ogółem zasób mieszkaniowy	Liczba socjalnych lokali mieszkalnych	Dobry – nie wymaga remontu	Średni– wymaga częściowego remontu, napraw	Zły- wymaga natychmiastowego remontu
2024	3	2	3	0	0
2025	3	2	3	0	0
2026	3	2	3	0	0
2027	3	2	3	0	0
2028	3	2	3	0	0

5. W latach 2024-2028 nie zakłada się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 4. 1. Lokale z zasobu mieszkaniowego, w okresie objętym programem, nie wymagają generalnego remontu, planuje się jedynie wykonywanie remontów bieżących w miarę zaistniałych potrzeb.

2. Realizacja bieżących remontów będzie miała na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Drobne remonty lokali i budynków prowadzone będą w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od ich stopnia pilności.

4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3					
Lokalizacja/lata	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Orzeszkowo</b>	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
<b>Nowosady 134/1</b>	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
<b>Nowosady 134/2</b>	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

§ 5. W latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hajnówka.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale i budynki mieszkalne
- 2) za najem socjalny lokali mieszkalnych

2. Czynsz obejmuje:

- 1) koszty administrowania
- 2) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją, niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy nie ma zawartej odrębnej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 8. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

§ 9. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 10. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) położenie budynku w centrum miejscowości + 10 %

- b) położenie lokalu w budynku (parter) + 5%
- c) wyposażenie budynku w centralne ogrzewanie + 10%
- d) wyposażenie budynku w instalację wodociągową +10%
- e) d) wyposażenie budynku w instalację kanalizacyjną +10%
- f) dobry stan techniczny budynku + 5%

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) położenie budynku na obrzeżach gminy – 10%
- b) położenie lokalu w budynku (piętro) - 5%
- c) brak centralnego ogrzewania - 15%
- d) brak instalacji wodociągowej -10%
- e) brak instalacji kanalizacyjnej -10%
- f) stan techniczny budynku poniżej przeciętnego - 10%

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanie zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 11.** 1. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt Gminy Hajnówka.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na zabezpieczeniu lokali przed uszkodzeniami lub zniszczeniem, dokonywaniu remontów i modernizacji lokali, a także wykonywaniu czynności urzędowych, tj. prowadzeniu dokumentacji związanej z najmem lokali oraz obsługą finansową tj. naliczania czynszu i pobór należności.

**§ 12.** Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**§ 13.** 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszu za wynajem.

2. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami utrzymania , zostanie ona pokryta ze środków własnych gminy.

3. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 14.** Prognozowana wysokość wydatków utrzymania zasobu w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4					
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	520,00zł	520,00zł	520,00zł	520,00zł	520,00zł
Koszty remontów i modernizacji	3 000,00zł	3 120,00zł	3 430,00zł	3 740,00zł	4 050,00zł
Koszty zarządu	-	-	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 520,00zł</b>	<b>3 640,00zł</b>	<b>3 950,00zł</b>	<b>4 260,00zł</b>	<b>4 570,00zł</b>

## **Rozdział 9.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 15.** Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.