UCHWAŁA NR XXX.180.2021

RADY GMINY JELENIEWO

z dnia 10 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Jeleniewo na lata 2022 – 2032”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowego zasobem Gminy Jeleniewo na lata 2022-2032, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XII.67.2011 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeleniewo na lata 2012 – 2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeleniewo.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY JELENIEWO
Jan Bielecki

Załącznik
do uchwały Nr XXX.180.2021
Rady Gminy Jeleniewo
z dnia 10 grudnia 2021 r.

„Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Jeleniewo na lata 2022 – 2032”

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym, zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców, a przede wszystkim tworzenie warunków efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych aby otworzyć szanse zaspokajania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 2. 1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Prawidłowa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość nakładów finansowych na remonty.

2. Na zasób mieszkaniowy Gminy Jeleniewo objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych.

3. Gmina Jeleniewo dysponuje 2 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 119,96 $m^{2.}$

Lp.	**Lokalizacja budynku - adres**	**Liczba lokali**	**Powierzchnia [m^2]**	**Stan techniczny**	**Wyposażenie lokali**					**Położenie lokalu**	
					wodociąg	zbiornik bezodpływowy (szambo) lub przydomowa oczyszczalnia ścieków	kanalizacja	CO	Łazienka i WC		
1.	Jeleniewo ul. Suwalska 51, 16-404 Jeleniewo	1	76,07	b. dobry	posiada	nie posiada	posiada	posiada	posiada	piętro	w Jeleniewie
2.	Szurpiły 32, 16-404 Jeleniewo	1	43,89	b. dobry	posiada	posiada	nie posiada	posiada	posiada	parter	poza Jeleniewem
	Razem	**2**	**119,96**	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Nie przewiduje się w latach 2022 - 2032 wzrostu liczby lokali mieszkalnych.

Rozdział 3
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane będą sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

Planowane remonty w latach 2022 -2032:

L.p	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia użytkowa	Planowane remonty w latach 2022 - 2032	Planowany termin remontu
1	Jeleniewo ul. Suwalska 51, 16-404 Jeleniewo	1 mieszkanie pow. 76,07 m^2	remont pomieszczeń	2030
2	Szurpiły 32, 16-404 Jeleniewo	1 mieszkanie pow. 43,89 m^2	remont pomieszczeń	2032

Rozdział 4
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1 Gmina Jeleniewo w latach 2022-2032 nie planuje zbywania lokali mieszkalnych. Ewentualnąsprzedaż lokali może uzasadnić to, że lokal stał się zbędny do realizacji zadań własnych gminy.

1) W zasobie lokali mieszkalnych wciąż zachodzi pilna potrzeba zabezpieczenia lokali komunalnych i pomieszczeń zastępczych.

Rozdział 5
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), stawkę podstawową czynszu ustala Wójt Gminy Jeleniewo w drodze zarządzenia.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela (tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych).

4. Stawka czynsz najmu nie może być dokonywana częściej niż jeden raz w roku.

§ 6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu.

Lp.	Czynniki	% podwyższania w stosunku do stawki
1	Lokal położony na terenie wsi Jeleniewo	5
2	Lokal położony na piętrze	10
3	Lokal wyposażony w kanalizację	10
	Lokal wyposażony w wodę	5
4	Lokal wyposażony w łazienkę i WC	2
5	Lokal wyposażony w co	10
6	Lokal podłączony do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków	5

Lp.	Czynniki	% obniżenia w stosunku do stawki
1	Lokal położony na parterze	5

§ 7. Czynniki wymienione w § 6 mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

Rozdział 6
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. Lokalem znajdującym się w budynku Izby Pamięci Jaćwieskiej w miejscowości Szurpiły 32, 16-404 Jeleniewo zarządza Wójt Gminy.

2. Lokalem usytuowanym w budynku Szkoły Podstawowej im. Danuty Siedzikówny „Inki" w Jeleniewie, ul. Suwalska 51,16-404 Jeleniewo zarządza Dyrektor Szkoły.

3. Zarządzenie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

1) zawieraniu umów najmu lokali,

2) naliczenie czynszu,

3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,

4) sprawowanie nadzoru technicznego,

5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń z wynajmowanych lokalach,

6) sprawowaniu funkcji kontrolnych zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

4. W kolejnych latach nie planuje się zmiany sposobu administrowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Podstawowymi źródłami finasowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu za wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych z w razie wystąpienia ważnych potrzebzwiązanych z remontami lub modernizacją lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

Rozdział 8
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 wydatkiinwestycyjne

§ 10. Prognoza wydatków na lata 2022 – 2032 przewiduje utrzymanie wydatków na technicznie utrzymanie budynków i lokali na takim poziomie, który umożliwi utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym oraz zapewni przeciwdziałanie zagrożenia kapitalizacją majątku, ale też pozwoli na modernizację zasobu.

§ 11. 1 Prognozowana wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj wydatków	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Koszty bieżącej eksploatacji	7000,00	7200,00	7400,00	7600,00	7800,00	8000,00	8200,00	8400,00	8600,00	8800,00	9000,00
Koszty remontów	5000,00	5200,00	5400,00	5600,00	5800,00	6000,00	6200,00	6400,00	6600,00	6800,00	7000,00
Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem [zł]	12000,00	12400,00	12800,00	13200,00	13600,00	14000,00	14400,00	14800,00	15200,00	15600,00	16000,00

2. Do wydatków eksploatacyjnych należą m.in. przeglądy techniczne - dozorowe (budowlane, elektryczne, kominiarskie), czyszczenie przewodów kominowych oraz wydatki na koszty procesowe.

Rozdział 9
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności:

1) zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez reagowanie po pojawieniu sięzaległości czynszowych.
2) adoptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe budynków Gminy.

Rozdział 10
Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).