

**UCHWAŁA NR XLIII/295/2022
RADY GMINY NAREWKA**

z dnia 28 grudnia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Narewka na lata 2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Narewka na lata 2023 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXVIII/212/18 Rady Gminy Narewka z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Narewka na lata 2018 – 2022.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Anatol Romańczuk

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Narewka
na lata 2023 – 2027**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Narewka
w poszczególnych latach**

§ 1. Łączny zasób mieszkaniowy w Gminie Narewka stanowi 6 lokali mieszkalnych i 5 lokali socjalnych.

§ 2. Gminny zasób mieszkaniowy obejmuje lokale będące własnością Gminy Narewka i przedstawia się następująco:

1) lokale mieszkalne:

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia	Wyposażenie				
			Wodociąg	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Łazienka	WC
1	Narewka, ul. Kolejowa 1/4	88,60	jest	jest	jest	jest	jest
2	Narewka, ul. Kolejowa 1/5	72,65	jest	jest	jest	jest	jest
3	Narewka ul. Białowieska 5/3	69,43	jest	jest	jest	jest	jest
4	Lewkowo Stare 73/1	57,00	jest	Jest	brak	jest	jest
5	Siemianówka ul. Lipowa 11	37,89	jest	jest	jest	jest	wspólne
6	Olchówka 1/1	58,50	jest	jest	jest	jest	jest

2) lokale socjalne:

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia	Wyposażenie				
			Wodociąg	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Łazienka	WC
1	Olchówka ½	34,02	brak	brak	brak	brak	brak
2	Siemianówka, ul. Lipowa 11	37,03	jest	jest	jest	brak	wspólne
3	Narewka ul. Hajnowska 41/4	33,79	jest	jest	brak	brak	Jest
4	Narewka ul. Mickiewicza 41/2	25,77	jest	jest	brak	brak	brak
5	Narewka ul. Mickiewicza 42/5	25,35	brak	brak	brak	brak	brak

§ 3. Nie przewiduje się w latach 2023 - 2027 powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 4. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne stanowiące własność Gminy Narewka.

§ 5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia w wodę, kanalizację oraz centralne ogrzewanie.

§ 6. Prognozuje się poprawę stanu technicznego budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Narewka w kolejnych latach, poprzez remonty bieżące oraz modernizację budynków.

§ 7. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie objętym programem na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i uchwałami Rady Gminy.

Rozdział 2.

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

§ 8. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

§ 9.1 Przeprowadzane będą okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Stan techniczny wyznacza potrzeby modernizacji, remontów i napraw.

§ 10. 1. W latach 2023 – 2027 przewiduje się w miarę możliwości finansowych przeprowadzanie bieżących remontów budynków, umożliwiających ich utrzymanie w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację.

2. Remonty i modernizację będą wykonywane przede wszystkim w celu poprawy ich stanu technicznego, zapobiegania degradacji zasobów oraz poprawy wyposażenia technicznego.

§ 11. Priorytetem jest utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania.

§ 12. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się podstawowe potrzeby remontowe i modernizacyjne na lata 2023 – 2027:

2023	2024	2025	2026	2027
Remonty ogólnobudowlane	Przeгляд oraz naprawy elewacji budynków	Przeгляд oraz wymiana instalacji elektrycznych	Przeگłady i wymiana okien i drzwi	Przeگład oraz remonty dachów w budynkach

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 13. W latach objętych Programem nie planuje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy Narewka.

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 14. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

§ 15. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali uwzględnia w szczególności:

- a) koszty administrowania,
- b) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku,
- c) położenie budynku i położenie lokalu w budynku,
- d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- e) ogólny stan techniczny budynku.

§ 16. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela mieszkania, związanych z eksploatacją tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplej, wody, kanalizacji, odbiór nieczystości stałych i płynnych, odbiór odpadów komunalnych.

§ 18. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) za wyposażenie w instalację kanalizacyjną – 10%,
- b) za wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania – 15%.

§ 19. Na pisemny wniosek najemcy o niskich dochodach dopuszcza się obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego na okres 12 miesięcy, w wysokości 10% należnego czynszu.

§ 20. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy na warunkach określonych w umowach najmu z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inną formę.

§ 21. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.

§ 22. Przewiduje się możliwość, że w latach funkcjonowania niniejszego programu stawka czynszu może być podwyższana po analizie faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Narewka.

Rozdział 4.

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

§ 23. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym obejmują:

- a) podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania mieszkań w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- b) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe,
- c) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- d) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- e) prowadzenie prac konserwacyjnych, dokonywanie przeglądów technicznych.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie objętym niniejszym programem.

Rozdział 4.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 24. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 - 2027 będą środki uzyskane z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami zostaną one pokryte ze środków własnych gminy.

2. W miarę możliwości gmina aktywnie będzie działać na rzecz pozyskania środków zewnętrznych.

Rozdział 4.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 25. 1. Głównymi wydatkami w kolejnych latach będą koszty eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków.

3. Przewidywane koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Gminy Narewka na lata 2023 - 2027

	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty eksploatacji	3.000,00 zł	3.000,00 zł	3.500,00 zł	3.500,00 zł	3.500,00 zł
Koszty remontów	10.000,00 zł	-	15.000,00 zł	-	15.000,00 zł
Koszty modernizacji	-	-	30.000,00 zł	-	-
Koszty zarządu nieruchomościami	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Rozdział 5.

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

§ 26. 1. W lata 2023 – 2027 będą podjęte starania doprowadzające do coraz lepszego stanu technicznego budynków mieszkalnych będących własnością Gminy Narewka.

2. Planowane remonty lokali oraz budynków zaplanowane w okresie obowiązywania programu będą wykonane bez przekwaterowania najemców.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 27. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych Wójt Gminy Narewka przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Narewka na lata 2023 – 2027.

§ 28. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.