

Projekt

z dnia 16 listopada 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY RACZKI**

z dnia 29 listopada 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raczki na lata
2022-2032**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i poz. 583, poz. 1005, 1079 i 1561) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 i 1561) Rada Gminy Raczki uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raczki na lata 2022-2032, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raczki.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIII/232/22 Rady Gminy Raczki z dnia 23 września 2022 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raczki na lata 2022-2032 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2022 r. poz. 4141).

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

Przewodniczący Rady

Piotr Słowikowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RACZKI NA LATA 2022-2032

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2022-2032

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raczki wchodzi lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy Raczki, których zestawienie obrazuje tabela nr 1.

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego Zasobu Gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Ewentualne pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu, będących własnością Gminy.

4. Wydzielenie lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy następuje według zaistniałych potrzeb, w formie zarządzenia Wójta Gminy Raczki, przy uprzednim uchyleniu ich statusu dotychczasowego.

5. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 1

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Wyposażenie lokali	Stan techniczny
1.	Bakaniuk 12 – budynek mieszkalny	1	90,61	Sieć wod.-kan.	dobry
2.	Jaśki 1– budynek mieszkalno - użytkowy	1	57,80	Sieć wod.-kan.	dobry
3.	Wierciochy 11 – budynek szkoły podstawowej	3	188,96	Sieć wod.-kan.	dobry

Tabela nr 2

L.p.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych
1.	2022	5
2.	2023	5
3.	2024	5
4.	2025	5
5.	2026	5
6.	2027	5
7.	2028	5
8.	2029	5
9.	2030	5
10.	2031	5
11.	2032	5

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego istniejących zasobów oraz planowana sprzedaż, z podziałem na kolejne lata

§ 2. 1. Gmina Raczki w okresie obowiązywania programu będzie wykonywała wszelkie naprawy i remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których one się znajdują w zakresie, na jaki pozwalały będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie Gminy, a wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania oraz utrzymania estetyki budynku i jego otoczenia. Jako priorytetowe uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej konieczności działania podnoszące standard zamieszkania najemców. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Nie przewiduje się nabywania i budowy nowych lokali mieszkalnych z przeznaczonych na najem socjalny i najem lokali związanych ze stosunku pracy.

3. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy, w zależności od wniosków najemców, czy nabywców na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęty uchwały Rady Gminy Raczki.

4. Na podstawie analizy aktualnego stanu technicznego lokali wchodzących do zasobu mieszkaniowego Gminy ustalono, że w latach objętych programem niezbędne będzie wykonanie prac modernizacyjnych i remontowych w zakresie bieżącej konserwacji i remontów lokali, wymiany instalacji elektrycznej oraz przewodów kominowych. Szczegółowy zakres planowanych prac wraz z planowanymi wydatkami na lata 2022 – 2032 prezentuje poniższa tabela”

Zakres robót	Rok 2022 wartość (zł)	Rok 2023 wartość (zł)	Rok 2024 wartość (zł)	Rok 2025 wartość (zł)	Rok 2026 wartość (zł)	Rok 2027 wartość (zł)	Rok 2028 wartość (zł)	Rok 2029 wartość (zł)	Rok 2030 wartość (zł)	Rok 2031 wartość (zł)	Rok 2032 wartość (zł)
Bieżąca konserwacja i remont lokali	0,00	0,00	30 000	20 000	10 000	0,00	0,00	0,00	10 000	0,00	10 000
Wymiana instalacji elektrycznej	0,00	0,00	10 000	5 000	5 000	0,00	0,00	0,00	5 000	0,00	5 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Sprzedaż lokali mieszkalnych, w latach 2022-2032, odbywać się będzie, każdorazowo, na podstawie zasad określonych uchwałami Rady Gminy Raczki.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4. 1. Wysokość czynszu najmu ustala Wójt Gminy Raczki w drodze zarządzenia, według stawki bazowej za 1 m. kw. Powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników wpływających na jego wartość użytkową.

2. Czynsz najmu obejmuje wszystkie koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu mieszkalnego.

3. Ewentualną różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali mieszkalnych, a wpływami z czynszów pokrywa Gmina.

4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość stawki bazowej czynszu najmu w sposób następujący:

1) czynniki podwyższające:

- lokal położony w miejscowości Raczki – podwyższenie o 10%,
- lokal położony na I piętrze we wszystkich rodzajów budynku – podwyższenie o 10%,
- lokale wyposażone w c.o. – ulega podwyższeniu o 20%,

- d) lokale wyposażone w centralną instalację ciepłej wody – ulega podwyższeniu o 10%,
- e) lokale wyposażone w sieć wodociągową - ulega podwyższeniu o 10%,
- f) lokale wyposażone w sieć kanalizacyjną - ulega podwyższeniu o 10%;

2) czynniki obniżające:

- a) lokal położony poza miejscowością gminną – obniżenie o 10%,
- b) lokal usytuowany na poddaszu - obniżenie o 10%,
- c) lokal bez c.o. - obniżenie o 5%,
- d) lokal bez instalacji wodociągowej - obniżenie o 5%,
- e) lokal bez instalacji kanalizacyjnej - obniżenie o 5%,
- f) lokal bez odrębnej łazienki i wc. - obniżenie o 5%.

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt Gminy zarządzeniem. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 5.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 5. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raczki zarządza Wójt Gminy Raczki.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy odbywa się według zasad efektywnego gospodarowania i administrowania nieruchomością publiczną.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2022-2032 będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali oraz budżet Gminy Raczki.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 7.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	Wydatki inwestycyjne w zł
2022	1500	-	0	wg planu wydatków
2023	2000	-	0	wg planu wydatków
2024	2500	-	0	wg planu wydatków
2025	3000	-	0	wg planu wydatków
2026	3500	-	0	wg planu wydatków
2027	4000	-	0	wg planu wydatków
2028	4500	-	0	wg planu wydatków
2029	5000	-	0	wg planu wydatków
2030	5500	-	0	wg planu wydatków
2031	6000	-	0	wg planu wydatków

2032	6500	-	0	wg planu wydatków
------	------	---	---	-------------------

Rozdział 8.

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

- § 8. 1. Nie przewiduje się zmian w związku z przyszłymi remontami budynków i lokali.
2. Nie przewiduje się w chwili obecnej sprzedaży lokali.