

**UCHWAŁA NR XXXI/221/24  
RADY GMINY KOŁAKI KOŚCIELNE**

z dnia 28 lutego 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024 - 2028**

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 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się “Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołaki Kościelne na lata 2024 – 2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr IV/29/19 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz. 1873 z późn. zm.).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołaki Kościelne.

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

Przewodniczący Rady

**Anna Kulesza**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kołaki Kościelne na lata 2024-2028**

### **Rozdział 1. POSTAWNOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kołaki Kościelne na lata 2024-2028 określa podstawowe kierunki działania Gminy Kołaki Kościelne 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 Kołaki Kościelne na lata 2024-2028,
- 2) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KOŁAKI KOŚCIELNE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Kołaki Kościelne stanowią lokale mieszkalne w budynku stanowiącym własność Gminy Kołaki Kościelne.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Kołaki Kościelne składa się z 2 lokali w budynku Urzędu Gminy Kołaki Kościelne

3. W zasobie mieszkaniowym Gminy Kołaki Kościelne brak jest lokali z najmem socjalnym

4. Stan techniczny lokali mieszkalnych jest dobry.

5. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową określona/zabezpieczona będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy.

6. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2024-2028

grafika

	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	2	2	2	2	2
Stan techniczny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

### **Rozdział 3. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

§ 4. 1. Remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych w latach 2024-2028 prowadzone będą zgodnie z zaplanowanym planem remontów i przeznaczonymi na ten cel środkami w budżecie gminy.

2. Podstawy do planowanych remontów i modernizacji stanowią przeglądy instalacji elektrycznej, urządzeń grzewczo-kominowych, przeciwpożarowych oraz konstrukcyjnych.

3. Gmina będzie realizowała następujące kierunki działań:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

2) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

4. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

5. Z uwagi, iż budynek przeszedł kompleksową termomodernizację wraz z modernizacją instalacji c.o nie planuje się wykonywania remontów, modernizacji i inwestycji w zasobie mieszkaniowym Gminy Kołaki Kościelne w latach 2024-2028.

#### **Rozdział 4.**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

§ 5. W latach 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołaki Kościelne.

#### **Rozdział 5.**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

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

2. Wójt Gminy Kołaki Kościelne zarządzeniem ustala stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kołaki Kościelne.

§ 8. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 9. 1. Wójt Gminy Kołaki Kościelne, określając stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników obniżających wartość użytkową lokali.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:

Czynniki Podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu	% podwyżki	% obniżki
1) Położenie budynku: a) obniża się stawkę za położenie budynku poza miejscowością gminną, b) podwyższa się stawkę za położenie budynku w miejscowości Kołaki Kościelne	- 5,00%	5,00% -
2) Położenie lokalu w budynku: a) lokal położony w suterenie	-	10%
3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: a) Podwyższa się stawkę za: - lokal wyposażony jest w sieć kanalizacyjną - lokal wyposażony jest w sieć wodociągową - lokal wyposażony jest w centralne ogrzewanie. b) Obniża się stawkę za brak następujących instalacji: - lokal nie posiada instalacji wodociągowej, - lokal nie posiada instalacji kanalizacyjnej	10% 10% 10% - -	- - - 20% 10%
4) Ogólny stan techniczny budynku a) lokal w złym stanie technicznym	-	15%

3. W przypadku wykonania przez najemcę remontu za zgodą wynajmującego stawka czynszu może zostać obniżona do poziomu 50 % obowiązującej stawki na okres ustalony przy zatwierdzeniu zakresu remontu.

4. Zakres prac remontowych oraz przybliżona kwota wykonania podlega zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Kołaki Kościelne.

5. Do obniżenia stawek czynszu nie uprawnia wykonanie prac związanych z odświeżeniem wnętrz (m.in. malowanie, tapetowanie) lub prace obciążające najemcę.

§ 10. Opłaty za lokale mieszkalne o tych samych walorach, w zasobie mieszkaniowym gminy Kołaki Kościelne, powinny być porównywalne.

§ 11. Najemca lokalu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, do których należy zaliczyć m.in. opłaty za dostawę energii, wody, gazu, odbiór odpadów komunalnych oraz nieczystości ciekłych.

#### **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**

§ 12. 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 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.

§ 13. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kołaki Kościelne gospodaruje Wójt Gminy Kołaki Kościelne.

§ 14. 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 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.

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

#### **Rozdział 7.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2024-2028**

§ 16. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Kołaki Kościelne.

#### **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, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDYNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE**

§ 17. 1. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w latach 2024-2028

Opłaty jakie pobiera gmina od najemców są to : opłata za ogrzewanie oraz za wywóz nieczystości płynnych.

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

3. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych budynków mieszkalnych.

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
koszty bieżącej eksploatacji	300	330	360	390	420
remonty	1000	1000	1000	1000	1000
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
inwestycje	0	0	0	0	0
Razem	1300	1330	1360	1390	1420

#### **Rozdział 9.**

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

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

§ 19. Nie planuje się sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego gminy Kołaki Kościelne.