

**UCHWAŁA NR XLIII/252/22  
RADY MIEJSKIEJ W STAWISKACH**

z dnia 25 maja 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiski  
na lata 2022 - 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) w związku z art. 21 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 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) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiski na lata 2022 - 2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stawisk.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Kamil Zajączkowski**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STAWISKI NA LATA 2022 – 2026**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

Ileokroć w Programie jest mowa o:

1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172)

2) **programie** - należy przez to rozumieć wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stawiski na lata 2022 – 2026;

3) **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Stawiski;

4) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Stawiski;

Program swoim zakresem obejmuje:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;

3) planowaną sprzedaż lokali;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;

7) wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

##### **§ 1. 1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.**

Mieszkaniowy zasób Gminy Stawiski obejmuje lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Stawiski.

Według stanu na 01.01.2022r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 21 lokali. Wszystkie lokale mieszkalne są wynajęte na podstawie umów najmu. Gmina nie dysponuje lokalami wolnymi.

<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja lokali mieszkalnych</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>Stan techniczny lokali</b>
1.	Stawiski, ul. Długa 23	1	dobry
2.	Stawiski, ul. Źródłowa 4	1	dobry
3.	Stawiski, ul. Wiejska 8	1	dobry
4.	Stawiski, ul. Krzywe Koło 6	2	dobry
5.	Stawiski, ul. Zjazd 2	1	dobry
6.	Stawiski, ul. Polowa 3	4	dobry
7.	Stawiski, ul. Polowa 14	2	dobry

8.	Stawiski, ul. Plac Wolności 5 i 5a	4	średni
9.	Wysokie Małe	1	dobry
10.	Poryte	1	dobry
11.	Dzierzbia	1	dobry
12.	Jurzec Szlachecki	2	dobry

## 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

W latach 2022 – 2026 ilość lokali mieszkalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie gminy może ulec zmianie z uwagi na możliwość sprzedaży części lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) wprowadziła obszerny zestaw rozwiązań, których zadaniem jest zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem dla osób o niskich dochodach oraz poprawienie warunków mieszkaniowych w już istniejących lokalach. Dzięki temu pakietowi zostanie zwiększona pomocy dla samorządów w zakresie zarówno remontów mieszkań i budynków komunalnych jak i budowy nowych.

Gmina Stawiski w latach 2022 – 2026 będzie realizować podjęte już działania, aby efektywnie wykorzystać powstałe możliwości w zakresie budownictwa mieszkaniowego w oparciu o istniejący mechanizm finansowania programu budownictwa socjalnego i komunalnego.

Aktualnie gmina jest właścicielem działek gruntu oznaczonych numerami 489/8 i 489/9 o łącznej powierzchni 1,3841 ha. Działki te są położone na terenie miasta Stawiski. Parametry nieruchomości pod względem jej wymiarów, ogólnej powierzchni, dostępnego w niej uzbrojenia, kwalifikują ją jako działkę budowlaną.

Brany jest również pod uwagę zakup działki pod budowę budynku wielomieszkaniowego.

## 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Lokale mieszkalne w większości są w dobrym stanie technicznym. Wszystkie lokale podłączone są do sieci wodociągowej. Z wyjątkiem lokali położonych w Wysokim Małym, Porytem, Dzierzbi i Jurcu Szlacheckim – 5, pozostałe podłączone są również do sieci kanalizacyjnej. W okresie 2022 – 2026 przeprowadzane będą remonty bieżące.

## Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Stawiski jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz od przeprowadzanych w przeszłości remontów. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji i remontów ze względu na ogólny stan techniczny oceniany jako dostateczny. Lokale mieszkalne w zdecydowanej większości są w dobrym stanie technicznym.

W latach 2022-2026 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane będą sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

## 2. Remonty budynków i lokali wynikają z konieczności:

1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochrony zdrowia i życia w pomieszczeniach budynku w okresie jego użytkowania.

2) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

3) zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków.

Oprócz planowanych remontów wykonywane będą również bieżące naprawy. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali.**

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu następuje na rzecz ich najemców, których najem został zawarty na podstawie umowy na czas nieokreślony, po złożeniu wniosku przez uprawnionego najemcę.

2. Przewiduje się, iż ilość sprzedanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach uwarunkowana będzie ilością złożonych wniosków przez osoby uprawnione.

3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwała Nr XXXV/135/08 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 25 września 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości i udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości.

### **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, położenie budynku, ogólny stan techniczny budynku.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy nie ma odrębnej umowy na ich dostawę lub odbiór.

3. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulegać raz w roku podwyższeniu w oparciu o niniejszą uchwałę. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

4. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek chyba, że strony postanawiają inaczej w umowie

5. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia..

6. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) lokal wyposażony w łazienkę: +10%;
- b) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie: +10 %;
- c) położenie budynku (miasto Stawiski): + 10%.

7. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) lokal nie wyposażony w łazienkę: -10%;
- b) lokal nie wyposażony w centralne ogrzewanie: -10%.

8. Czynsz obliczony jest w ten sposób, że ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu ulegają sumowaniu, a następnie mnożone są przez stawkę czynszu podstawowego.

### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 5. 1. Lokalami i budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą przy ulicy Polowej 21 w Stawiskach.

2. Zadaniem jednostki jest administrowanie i gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie oraz utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

3. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Zarząd zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym niniejszym Programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach.

**Rozdział 6.**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym remontów, modernizacji oraz bieżących napraw są dochody z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki z budżetu gminy oraz z innych źródeł finansowania przewidzianego przepisami prawa.

**Rozdział 7.**  
**Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach**

§ 7. Wydatki związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiski uwarunkowane będą bieżącymi potrzebami występującymi w danym roku.

Koszty eksploatacji bieżącej, remontów, modernizacji i zarządu nieruchomościami w latach 2022 – 2026

Lp.	Zakres remontu	Lata (w zł)				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Bieżąca eksploatacja	143,36	143,36	143,36	143,36	143,36
2.	Koszty zarządu i utrzymania	14 811,97	14 811,97	14 811,97	14 811,97	14 811,97
3.	Koszty remontów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem		14 955,33	14 955,33	14 955,33	14 955,33	14 955,33

**Rozdział 8.**  
**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

a) dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.

b) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych.

c) wykorzystywanie możliwości pozyskiwania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków wielolokalowych.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie odbywała się sukcesywnie, w miarę zainteresowania najemców kupnem lokalu.

3. Działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane i realizowane przez zarządcę Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Stawiskach.

4. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy nie wymagają generalnych remontów przed 2026 rokiem. Nie zachodzi potrzeba wykwaterowywania najemców do lokali zamiennych.