

**UCHWAŁA NR XI.81.2024
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE**

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Zabłudów
w latach 2025 – 2029.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572), 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 zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725), uchwala się co następuje:

§ 1. Rada Miejska uchwala „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zabłudów na lata 2025 - 2029” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

Przewodnicząca Rady

Antonina Kuna

Załącznik do uchwały Nr XI.81.2024
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia 20 grudnia 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabłudów na lata 2025 – 2029

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno - gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno - organizacyjnych. Niektóre znajdują doraźne i ograniczone rozstrzygnięcia dla konkretnych zamierzeń /np. w sferze pozyskiwania mieszkań/.

Burmistrz Zabłudowa zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy powierzył wykonywanie czynności zarządcy Referatowi Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Zabłudowie.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Zabłudów wynosi - 30 lokali.:

1) W budynkach pozostających we współwłasności:

- a) ul. Kalwińska 3 w Zabłudowie - 6 lokali, co stanowi 48,15 % udziału w powierzchni budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kalwińskiej 3 w Zabłudowie - /stan budynku dobry/,
- b) ul. Św. Rocha 6 w Zabłudowie - 4 lokale, co stanowi 53,70 % udziału w powierzchni budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Św. Rocha 6 w Zabłudowie - /stan budynku dobry/,
- c) ul. Mickiewicza 1 w Zabłudowie - 6 lokali, co stanowi 29,99 % udziału w powierzchni budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Mickiewicza 1 w Zabłudowie - /stan budynku dobry/,
- d) ul. Mickiewicza 8 w Zabłudowie - 5 lokali, co stanowi 70,11 % udziału w powierzchni budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Mickiewicza 8 w Zabłudowie - /stan budynku dostateczny/;

2) W budynkach stanowiących w całości własność gminy:

- a) ul. Bielska 13 w Zabłudowie - 5 lokali - /stan budynku dobry/,
- b) ul. Mickiewicza 13 w Zabłudowie - 1 lokal - /stan budynku b. dobry/,
- c) Krynickie 72/1 gm. Zabłudów - 3 lokale - /stan budynku dostateczny/.

2. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydzielono - 4 lokale socjalne:

1) ul. Bielska 13 w Zabłudowie - 2 lokale;

2) ul. Mickiewicza 8 w Zabłudowie - 2 lokale.

3. Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego waha się w granicach 37,49 m².

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zabłudów w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Rok	Liczba lokali - ogółem	W tym lokali socjalnych
1	2025	30	4
2	2026	29	4
3	2027	29	5
4	2028	28	5
5	2029	28	6

Lokale socjalne będą pozyskiwane poprzez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni oraz niskim standardzie oraz adaptację istniejących pomieszczeń.

5. Zmniejszanie ilości zasobów mieszkaniowych gminy spowodowane jest z przekształceniem części mieszkań w własnościowe prawo do lokalu.

6. Obecnie na terenie Gminy Zabłudów inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne pod własne potrzeby mieszkaniowe oraz spółdzielnia lokatorsko - własnościowa budynki mieszkalne wielorodzinne.

7. 1) Gmina Zabłudów przygotowała tereny pod budownictwo mieszkaniowe indywidualne na:

- osiedlu Marii - Magdaleny w Zabłudowie,
- w okolicy ulic Św. Rocha i Sikorskiego w Zabłudowie,
- przy ul. 3-go Maja w Zabłudowie,

2) Tereny przewidziane pod realizację budownictwa mieszkaniowego są w znacznej części uzbrojone.

8. Nie przewiduje się budowy mieszkań komunalnych w latach 2025 - 2029.

Rozdział 2.

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

1. Budynki stanowiące w całości własność Gminy Zabłudów wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabłudów to budynki wymagające ciągłej konserwacji i remontów. Zakres remontów ustala się według aktualnych potrzeb oraz zdarzeń mogących wpłynąć na bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości oraz w celu utrzymania nieruchomości w stanie nieopogorzonym.

2. W budynkach pozostających we współwłasności /tj. we wspólnotach mieszkaniowych/ Gmina Zabłudów za lokale komunalne wnosi opłaty z tytułu funduszu remontowego, kosztów zarządu oraz za media w wysokości odpowiadającej udziałowi w powierzchni nieruchomości zgodnie ze stawka określoną uchwałami na zebraniu ogółu właścicieli.

3. W dalszych latach obowiązywania programu przewiduje się planowanie i finansowanie remontów bieżących wg poniższej tabeli:

Kwota w PLN				
2025	2026	2027	2028	2029
30 000 zł	150 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł
Budynki mieszkalne komunalne		Rodzaj remontu		
gm. Zabłudów, Krynickie 72/1		- termomodernizacja budynku - ułożenie nowej instalacji elektrycznej w budynku		
Zabłudów, ul. Bielska 13,		- budowa wspólnej łazienki wraz z przyłączami wodociągowymi i kanalizacyjnymi		
Zabłudów, ul. Mickiewicza 8		- modernizacja wspólnej łazienki w budynku		

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali socjalnych w oparciu o istniejące możliwości. Nie przewiduje się sprzedaży lokali socjalnych oraz lokali przeznaczonych na przekształcenie lub adaptację na lokal socjalny.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczyć środki na ich remonty.

2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.)/ w art. 7 określa sposób ustalania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Burmistrz Zabłudowa ustala stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) Położenia budynku.
- 2) Położenia lokalu w budynku.
- 3) Wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny.
- 4) Ogólnego stanu technicznego budynku.

Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w oparciu o bazową stawkę czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających:

Czynniki obniżające:

- a) budynek do remontu - 0,3,
- b) lokal na strychu lub w suterenie – 0,1,
- c) lokal bez instalacji sanitarnej – 0,1,
- d) wspólne wc – 0,2,
- e) brak bieżącej wody – 0,2.

Czynniki podwyższające:

- a) ciepła woda użytkowa +0,3,
- b) sieć gazowa (gaz dostarczany do lokalu z sieci) +0,4,
- c) centralne ogrzewanie +0,2,
- d) budynek po termomodernizacji +0,2,
- e) kanalizacja +0,3.

Rozdział 5.

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

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej zasobu;
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali;
- 3) bieżące administrowanie zasobem;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnione inwestowanie w zasób.

W latach 2025 - 2029 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabłudów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Zabłudów w latach 2025 - 2029 w szczególności administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) Źródła wewnętrzne stanowiące: wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki własne Gminy przeznaczone w budżecie
- 2) Źródła zewnętrzne: dofinansowania, dotacje, fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

Rozdział 7.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Gmina powinna utrzymywać zasób mieszkaniowy na odpowiednim poziomie poprzez wykonywane remonty i prace modernizacyjne lokali. Warunkiem powodzenia w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych jest tworzenie właściwej polityki Państwa w zakresie m.in. dotowania budownictwa mieszkaniowego, co pozwoli Gminie w oparciu o własny budżet i otrzymaną dotację celową tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Uzasadnienie

Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zabłudów na lata 2025-2029". Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Zabłudów na lata 2025-2029" jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XIII/98/2019 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 28 listopada 2019 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Zabłudów na lata 2019-2024 przestanie obowiązywać z końcem 2024 roku, opracowano nowy program obejmujący lata 2025 – 2029. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.