

**UCHWAŁA NR L/270/23
RADY GMINY GRABOWO**

z dnia 20 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Grabowo na lata 2024 – 2028**

Na podstawie art. 4 i art. 21 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725 z późn. zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.).

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grabowo na lata 2024 - 2028 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Wiśniewski

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr L/270/23
Rady Gminy Grabowo
z dnia 20 grudnia 2023 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRABOWO NA LATA 2024 – 2028

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2024 – 2028

1) Stan ilościowy i techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Grabowo.

Planowany stan zasobów mieszkaniowych Gminy Grabowo zarządzanych przez Kierowników jednostek organizacyjnych gminy i bezpośrednio przez Urząd Gminy na dzień 20 grudnia 2023 r. kształtować się będzie następująco:

1. Dyrektor Szkoły Podstawowej w Grabowie:

Lp.	Adres Budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	18-507 Grabowo, ul. Szkolna 7	1	46,06

2. Dyrektor Szkoły Podstawowej w Surałach:

Lp.	Adres Budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	18-507 Grabowo, Surały 22A	2	85,95

3. Dyrektor Szkoły Podstawowej w Konopkach-Monetach:

Lp.	Adres Budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	18-507 Grabowo, Konopki-Monety 39	4	292,30

4. Urząd Gminy Grabowo:

Lp.	Adres Budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	18-507 Grabowo, ul. T. Kościuszki 1	4	173
2.	18-507 Grabowo, ul. W Witosa 1	3	160,51
3.	18-507 Grabowo, Świdry Dobrzyce 20	1	78,74
4.	18-507 Grabowo, ul. W. Witosa 3	4	219,45

W chwili obecnej niezamieszkały jest 1 lokal w Grabowie przy ul. W. Witosa 1.

4 lokale w budynku przy ul. T. Kościuszki 1 w Grabowie są lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego – 2 lokale nie są zamieszkałe.

2) Stan wyposażenia technicznego zasobów mieszkaniowych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

Lp.	Zarządca	Adres budynku	Instalacja C.O.	Podłączenie wodociągowe	Podłączenie kanalizacyjne	Ogólny stan techniczny	Uwagi
1.	Dyrektor SP w Grabowie	18-507 Grabowo, ul Szkolna 7	Tak	Tak	Tak	Dobry	-
2.	Dyrektor SP w Surałach	18-507 Grabowo, Surały 22A	Tak	Tak	Nie	Dostateczny	-
3.	Dyrektor SP w Konopkach-Monetach	18-507 Grabowo, Konopki-Monety 39	Tak	Tak	Nie	Dostateczny	-
4.	Urząd Gminy Grabowo	18-507 Grabowo, ul. T. Kościuszki 1	Nie	Tak	Tak	Zły	-
			Tak	Tak	Tak	Dostateczny	-

		18-507 Grabowo, ul. W. Witosa 1					
		18- 507 Grabowo, Świdry- Dobrzyce	Tak	Tak	Nie	Dobry	-
	Urząd Gminy	18-507 Grabowo, W. Witosa 3	Tak	Tak	Tak	Dostateczny	-

Opis stanu technicznego budynków:

- stan techniczny ZŁY - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu co najmniej dwóch z elementów budynków np. pokrycia dachowego i elewacji,
- stan techniczny DOSTATECZNY - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu tylko jednego z elementów budynku,
- stan techniczny ŚREDNI - w najbliższym czasie 5 lat zajdzie potrzeba dokonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku,
- stan techniczny DOBRY - w najbliższym czasie 5 lat nie zachodzi potrzeba dokonania remontu.

Z przytoczonego wyżej zestawienia wynika, że większość budynków wyposażonych jest w centralne ogrzewanie.

Wszystkie lokale mieszkalne są podłączone do wodociągów.

Wszystkie budynki z lokalami mieszkalnymi w Grabowie są podłączone do sieci kanalizacyjnej.

Stan techniczny 4 budynków jest w dostatecznym stanie.

W złym stanie technicznym jest budynek w Grabowie przy ul. T. Kościuszki 1, który wymaga kapitalnego remontu. Na stan techniczny budynku mieszkalnego ma wpływ przede wszystkim brak środków finansowych. Podejmowane będą działania w celu poprawienia tej sytuacji w latach 2024-2028 objętych niniejszym programem.

3) Prognoza dotycząca wielkości zasobu gminy na lata 2024-2028 objętych niniejszym programem przedstawia się następująco:

Rok		2024	2025	2026	2027	2028
Lokale mieszkaniowego zasobu ogółem	Ilość	19	19	19	19	19
Lokale przeznaczone do najmu socjalnego		3	3	3	3	3
Lokale mieszkalne		15	15	15	15	15
Pomieszczenia tymczasowe		1	1	1	1	1

Przy prognozowaniu wielkości zasobów mieszkaniowych gminy Grabowo na lata 2024 – 2028 przyjęto następujące założenia:

- ze względu na stan techniczny planowana jest rozbiórka budynku socjalnego w Grabowo przy ul. T. Kościuszki 1 – 2024 r.,
- z uwagi na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób w trudnej sytuacji materialnej, konieczności zapewnienia przez Gminę lokali dla osób eksmitowanych i w przypadkach wyjątkowych zaplanowano zakup 3 kontenerów mieszkalnych – 2024 r.,
- zostanie wyznaczone pomieszczenie tymczasowe.

4) Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu gminy na lata 2024-2028 przedstawia się następująco:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale wyposażone w instalacje c.o.	19	19	19	19	19
Lokale wyposażone w instalacje wodną	19	19	19	19	19
Lokale wyposażone w instalacje kanalizacyjną	19	19	19	19	19

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali. Analiza potrzeb wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali ilustruje poniższe zestawienie:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Potrzeby wynikające ze stanu technicznego budynku
1.	18-507 Grabowo, Konopki-Monety 39	4	Wymiana pasa blachy przy kominie ciepłowniczym, remont rynien odpływowych, malowanie (konserwacja) blachy na całym dachu oraz orynnowania.
2.	18-507 Grabowo, ul. W. Witosa 1	4	Wymiana pieca olejowego lub montaż pieca na inne paliwo wraz z remontem kotłowni. Dokończenie termomodernizacji budynku.
3.	18-507 Grabowo, ul. W. Witosa 3	4	Wymiana pokrycia dachowego.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali stanowi załącznik Nr 1 do Programu.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

- a) ewentualna sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w Grabowie przy ul. W. Witosa 3 wraz z lokalami, po uzgodnieniu z Wojewodą Podlaskim – 2026 rok.
- b) sprzedaż 2 lokali mieszkalnych w Surałach 22A - 2025 rok.

4. Zasady polityki czynszowej dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasady polityki czynszowej dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy stanowi załącznik Nr 2 do Programu.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Program nie przewiduje wprowadzenia zasadniczych zmian w obecnym sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Jak dotychczas ten majątek jest zarządzany przez Kierowników jednostek organizacyjnych gminy, tj. dyrektorów szkół w Grabowie, Surałach i Konopkach-Monetach i bezpośrednio przez Urząd Gminy. W przypadku powołania zakładu komunalnego mieszkaniowy zasób gminy może być zarządzany przez kierownika zakładu komunalnego. Obecnie zasady zarządzania poszczególnymi częściami mieszkaniowego zasobu gminy określają uchwały Rady Gminy oraz zarządzenia Wójta Gminy i stosowane umowy o zarządzaniu mieniem.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będzie budżet Gminy i budżety jednostek organizacyjnych gminy. Po ewentualnym utworzeniu zakładu komunalnego będzie on funkcjonował w formie zakładu budżetowego. Źródłem finansowania będą dochody i przychody własne zakładu oraz dotacje z budżetu gminy.

7. Wysokość wydatków w latach 2024-2028 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty administrowania nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne.

Rodzaj wydatków (w tys. zł)	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Koszty remontów oraz modernizacji	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	50 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Koszty inwestycyjne	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00

Podstawowym założeniem związanym z wysokością wydatków na cele mieszkaniowe jest konieczność przeznaczenia na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego gminy środków finansowych oscylujących na poziomie wpłacanego przez najemców czynszu.

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

Kierunki w zakresie mieszkalnictwa zakładają znaczne podniesienie poziomu usług komunalnych przy jednoczesnym stopniowym obniżaniu kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

W kolejnych latach planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych. Sprzedaż ta w pierwszej kolejności nastawiona będzie na sprzedaż lokali obecnym najemcom. W celu zwiększenia stopnia zainteresowania najemców nabywaniem lokali komunalnych na własność wprowadzono bonifikaty, jeżeli lokator nabywa dotychczas wynajmowane mieszkanie.

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób w trudnej sytuacji materialnej, eksmitowanych i w sytuacjach wyjątkowych zapewni planowany zakup kontenerów mieszkalnych.

Powyższe działania spowodują stały spadek wysokości zabezpieczanych w budżecie gminy środków finansowych, niezbędnych na utrzymanie w odpowiednim stanie posiadanej bazy lokalowej. Należy dążyć do sprzedaży większości lokali mieszkalnych, gdyż koszty eksploatacji, remontów i modernizacji obciążają budżet gminy.

W przypadkach remontów lokali mieszkalnych, w okresie objętym programem, nie przewiduje się zamiany lokali na czas remontu, ponieważ gmina nie posiada wolnych lokali.

**Załącznik Nr 1
do Programu**

Plan remontów i modernizacji na lata 2024-2028

Adres budynku	2024	2025	2026	2027	2028
18-507 Grabowo, Konopki-Monety 39			Remont dachu		Remont rynien odpływowych, malowanie (konserwacja) blachy na całym dachu
18-507 Grabowo, ul. W. Witosa 1	Kompleksowy remont 2 lokali mieszkalnych	Dokończenie termomodernizacji budynku		Wymiana pieca olejowego lub montaż pieca na inne paliwo wraz z remontem kotłowni	
18-507 Grabowo, ul. W. Witosa 3	Wymiana pokrycia dachowego				

Zasady polityki czynszowej

§ 1.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale przeznaczone do wynajmu socjalnego;
- 2) za budynki i lokale mieszkalne.

§ 2.

Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

§ 3.

Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 4.

Czynsz najmu płacony jest w terminie i formie ustalonej przez strony.

§ 5.

1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu:

Czynniki podwyższające i obniżające	% podwyżki	% obniżki
1. Położenie budynku: 1/ podwyższa się stawkę za położenie budynku w miejscowości Grabowo,	5%	-
2/ obniża się stawkę za położenie budynku w zabudowie zwartej liczącej co najmniej 4 budynki	-	5%
3/ podwyższa się stawkę za położenie budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej liczącego do 4 lokali mieszkalnych	5%	-
2. Położenie lokalu w budynku: 1/ obniża się stawkę za położenie lokalu mieszkalnego powyżej 3 pietra	-	5%

2/ obniża się stawkę za położenie lokalu mieszkalnego, którego wszystkie okna są usytuowane od strony północnej	-	5%
3. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: 1/ podwyższa się stawkę za każde urządzenie: a/ w-c b/ łazienka c/ c.o. 2/ obniża się stawkę za brak następujących instalacji: a/ wodnej b/ kanalizacyjnej 3/ obniża się stawkę za każde urządzenia techniczne tj. w-c, łazienka, c.o. wybudowane i remontowane przed rokiem 1960	30% 30% 30% - - -	- - - 20% 20% 5%

2. Czynniki ustalone w ust. 1 nie mają zastosowania do czynszu za lokale przeznaczone do wynajmu socjalnego.

§ 6.

Stawki czynszu za 1 m² ustala Wójt Gminy stosownym zarządzeniem.

§ 7.

W sprawach nie uregulowanych uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.