

**UCHWAŁA NR XXXVI/234/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE**

z dnia 28 czerwca 2022 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Nowogród**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172) Rada Miejska w Nowogrodzie uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogród na lata 2022 - 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXI/112/16/2016 Rady Miejskiej w Nowogrodzie z dnia 24 listopada 2016 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogród.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu.

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

Przewodniczący Rady

Daniel Cwalina

Przewodniczący Rady


Daniel Cwalina

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY NOWOGRÓD NA LATA 2022-2027**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
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 w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
8. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Rozdział II

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach.**

§ 2

1. Łączna powierzchnia 11 lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Nowogród wynosi 569,81 m².
2. Ze względu na brak środków na realizację inwestycji, nie przewiduje się budowy nowych lokali w okresie objętym programem.

§ 3

Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Nowogród przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Nowogród ul. Miastkowska 3	36,23
2.	Nowogród ul. Stacha Konwy 21	53,40
3.	Nowogród ul. Stacha Konwy 21	36,24
4.	Nowogród ul. Stacha Konwy 21	65,16
5.	Nowogród ul. Stacha Konwy 21	33,49
6.	Nowogród ul. Stacha Konwy 21	40,78
7.	Nowogród ul. Stacha Konwy 21	33,20
8.	Nowogród ul. Stacha Konwy 21	71,50
9.	Nowogród ul. Stacha Konwy 21	70,81
10.	Nowogród ul. Nowa 6	69,00
11.	Nowogród ul. Nowa 6	60,00
RAZEM		569,81 m²

Lokale wymienione w powyższej tabeli pod poz. 10 i 11 są przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osobom, których zatrudnienie ma szczególne znaczenie dla członków wspólnoty samorządowej.

§ 4

1. Stan wyposażenia technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Ilość
Lokale wyposażone w wodę	11
Lokale wyposażone w c. o.	2

2. W latach 2022-2027 nie planuje się zmian w stanie wyposażenia technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział III

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

§ 5

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1. Utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
2. Ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
3. Zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
4. Utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

§ 6

Zakres planowanych prac na lata 2022 – 2027

Rok	Nazwa zadania	Koszt realizacji (zł)	Udział środków gminy
2024	Wykonanie projektu termomodernizacji budynku przy ul. St. Konwy 21	50 000,00	100 %
2026	Wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. St. Konwy 21, wykonanie instalacji OZE budynku przy ul. Nowej 6	1 000 000,00	25 %
2027	Wykonanie instalacji OZE budynku przy ul. Stacha Konwy 21	150 000,00	25 %

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7

Planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym położonym w Nowogrodzie przy ul. Miastkowskiej 3.

Liczba lokali planowanych do sprzedaży	Rok sprzedaży
1	2023

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8

Wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022-2027, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na modernizację, remonty oraz odtwarzanie zasobów mieszkaniowych.

§ 9

1. Obniżkę czynszu o której jest mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172) stosuje się, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc składania wniosku, nie przekracza:

- a) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 35% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2. Wysokość obniżki o której mowa w ust. 1 wynosi 20%.

§ 10

Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

1. Czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w c.o. - 20%
- b) lokal wyposażony w łazienkę i w.c. - 10%
- c) lokal podłączony do sieci/instalacji wodociągowej - 10%
- d) lokal podłączony do sieci/instalacji kanalizacyjnej - 10%

2. Czynniki obniżające:

- a) lokal położony na terenie gminy - 5%
- b) lokal nie podłączony do sieci/instalacji wodociągowej - 10%
- c) lokal nie podłączony do sieci/instalacji kanalizacyjnej - 10%
- d) lokal bez c.o. - 10%
- e) lokal bez łazienki i w.c. - 10%
- f) budynek wybudowany przed 1960 rokiem - 10%

Rozdział VI

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

§ 11

1. Mieszkaniowym zasobem gminy na który składa się budynek mieszkalny w Nowogrodzie przy ul. Stacha Konwy 21 z 8 lokalami mieszkalnymi i 1 lokal mieszkalny w budynku przy ul. Miastkowskiej 3, administruje Komunalny Zakład Budżetowy w Nowogrodzie. Pozostałe lokale zarządzane są bezpośrednio przez Burmistrza Nowogrodu.
2. Podstawy ekonomiczne zarządzania powinny zapewniać się przede wszystkim przez:
 - ustalanie stawek czynszowych w sposób umożliwiający pokrycie poniesionych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących (konserwacja plus naprawy);
 - finansowanie z budżetu gminy kosztów remontów kapitalnych i modernizacji;
3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany sposobu administrowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział .VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskane z czynszu za najem, a w przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb, przewiduje się wykorzystanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

Rozdział VIII

Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 13

Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji i remontów lokali i budynków. Szacunkowa wysokość wydatków na remonty i modernizację przedstawia tabela:

Lp.	Wysokość wydatków w latach 2022-2027	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżące eksploatacji	7 000,00	7 200,00	7 400,00	7 600,00	7 800,00	8 000,00
2.	Koszty zarządu	1 600,00	1 700,00	1 800,00	1 900,00	2 000,00	2 100,00
3.	Koszty remontów oraz modernizacji	0,00	0,00	50 000,00	0,00	1 000 000,00	150 000,00
4.	Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem (zł)		8 600,00	8 900,00	59 200,00	9 500,00	1 009 800,00	160 100,00

Rozdział IX
Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

§ 14

Zakres planowanych remontów lokali nie spowoduje konieczności zamiany lokali na czas trwania remontów.

Rozdział X
Postanowienia końcowe

§ 15

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy 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).

Przewodniczący Rady


Daniel Cwalina