

**UCHWAŁA NR XXII/151/2021
RADY GMINY RUTKA-TARTAK**

Z DNIA 29 LISTOPADA 2021 R.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutka-Tartak na lata 2021-2025.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, z 2021 r. poz.11, poz. 1243) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutka-Tartak na lata 2021-2025.

§ 2. Traci moc uchwała nr XIX/133/2021 Rady Gminy Rutka-Tartak z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutka-Tartak na lata 2021-2025 (Dz.Urz.Woj.Podl. z 2021 r. poz.2304).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rutka-Tartak.

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Boniszewski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutka-Tartak na lata 2021-2025.

I. ZASADY OGÓLNE.

§1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutka-Tartak na lata 2021-2025, zwany dalej programem, został opracowany stosownie do postanowień art. 21.ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, z 2021 r. poz.11, poz. 1243).

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH OBJĘTYCH PLANEM.

§2

1. Obecnie na zasób mieszkaniowy gminy składają się 4 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 221,00 m², nie stanowiące odrębnej własności lokalu. Dwa mieszkania znajdują się w budynku w Rutce-Tartak, ul. Leśna 1:

- lokal 1 – 68,04 m²

- lokal 2 – 46,09 m²

pozostałe dwa mieszkania znajdują się w budynku położonym w Smolnikach, pod nr 32:

- lokal 1 – 63,83 m²

- lokal 2 – 43,04 m²

2. Gmina Rutka-Tartak nie przewiduje zwiększenie zasobu mieszkaniowego o dodatkowe lokale.

3. Lokale aktualnie należące do zasobu są w dobrym stanie technicznym, są wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, c.o.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI W OKRESIE OBJĘTYM PROGRAMEM.

§3

Analiza potrzeb mieszkaniowych oraz plan remontów i modernizacji lokali należących do zasobu:

1. Ludność gminy ma zasadniczo zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Gmina jest stabilna demograficznie z lekko zaznaczoną tendencją do zmniejszania się ludności.
2. Brak zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych może wystąpić w przypadku klęski żywiołowej lub niewydolności społecznej rodziny. W takiej sytuacji gmina może wynająć lokale na potrzeby tych osób.
3. W latach 2021-2025 Gmina nie przewiduje remontów generalnych aktualnie należących do zasobu lokali mieszkaniowych. Mogą wystąpić remonty i naprawy bieżące w zależności od potrzeb.
4. Z zasobu mieszkaniowego Gminy wydzieliła się lokal nr 2 położony w Rutce-Tartak o powierzchni użytkowej 46,09 m² przeznaczając go do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy osobom wykonującym prace szczególnie przydatne mieszkańcom gminy.

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§4

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy Gmina nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkaniowych należących do zasobu w latach objętych niniejszym programem.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

§5

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu:

1. Podstawową zasadą polityki czynszowej Gminy Rutka-Tartak winno być założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. czynsze powinny być ustanowione na takim poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu.
2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkań opłat niezależnych od właściciela, opłaty za dostawę do lokalu energii, wody, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
5. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Rutka-Tartak za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala wójt w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
6. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego ulega obniżeniu ze względu na czynniki podane poniżej:
 - lokal znajduje się w budynku w zabudowie wiejskiej (budynki są oddalone od siebie) 5%
 - lokal jest położony powyżej parteru 5%
 - lokal jest umiejscowiony w budynku z innymi lokalami użytkowymi 5%
 - lokal jest wyposażony w ogrzewanie elektryczne z instalacją wodną, nieczystości odprowadzane są do szamba 5%
 - podgrzewanie wody w lokalu dokonuje się przy użyciu energii elektrycznej 5%.
7. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego ulega podwyższeniu ze względu na czynniki podane poniżej:
 - lokal znajduje się w budynku w zabudowie zwartej 5%
 - lokal mieści się na parterze 5%
 - lokal jest po remoncie 5%
 - lokal jest wyposażony w centralne ogrzewanie 5%
 - podgrzewanie wody w lokalu dokonuje się przy użyciu centralnego ogrzewania 5%.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIEJSCOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.

§6

Przewiduje się zarządzanie zasobem mieszkaniowym bezpośrednio przez Gminę przez cały okres objęty programem.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

§7

Finansowanie kosztów utrzymania zasobu będzie następowało bezpośrednio z budżetu gminy. Wpływy z czynszu i opłat eksploatacyjnych lokali będą następowały bezpośrednio do budżetu gminy.

VIII. 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 Z WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE.

§8

1. W latach 2021 – 2025 nie planuje się wydatków inwestycyjnych oraz wydatków związanych z modernizacją lokali mieszkalnych wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy Rutka-Tartak. Doraźnie mogą wystąpić koszty napraw i remontów oraz koszty związane z bieżącą eksploatacją.
2. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi wyłączenie nieruchomości stanowiące jej własność, w związku z czym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.
3. Przewiduje się następujące wielkości wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach objętych programem:

Rok	Koszty remontów, napraw i bieżącej eksploatacji	Koszty zarządu zasobem	Inwestycje i koszty modernizacji
2021	2000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2022	2500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2023	2500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2024	2500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2025	3000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

§9

Przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy znajdują się w zadawalającym stanie technicznym, tym niemniej koniecznym jest zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na pokrycie kosztów wykonania remontów, napraw i bieżącej eksploatacji.
2. W ramach racjonalizacji wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy koniecznym jest stały nadzór nad utrzymaniem ściągłości czynszów na wysokim poziomie, a w razie powstania zaległości – efektywnej ich windykacji.
3. Rozważana jest możliwość pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej gminy.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§10

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, z 2021 r. poz.11, poz. 1243).