

**UCHWAŁA NR XXXVIII/ /2023
RADY GMINY KORYCIN**

z dnia 30 października 2023 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Korycin na lata 2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Korycin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Korycin na lata 2023 - 2027, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXII/150/2017 Rady Gminy Korycin z dnia 31 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Korycin na lata 2017 - 2022.

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

Przewodniczący Rady

Iwona Chwiećko

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Korycin na lata 2023-2027**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Korycin w poszczególnych latach**

§ 1. Łączny zasób mieszkaniowy w Gminie Korycin stanowi 2 lokale mieszkalne.

§ 2. Gminny zasób mieszkaniowy obejmuje lokale będące własnością Gminy Korycin i przedstawia się następująco:

1) lokale mieszkalne:

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia	Wyposażenie				
			Wodociąg	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Łazienka	WC
1	Korycin ul. Rynek 7/1	37,30 m ²	jest	jest	jest	jest	jest
2	Korycin ul. Rynek 7/3	58,80 m ²	jest	jest	jest	jest	jest

2) Obecnie w mieszkaniowym zasobie Gminy brak jest lokali z najmem socjalnym

§ 3. Prognozuje się następując wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

ROK	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali mieszkalnych	2	2	2	2	2

§ 3. Nie przewiduje się w latach 2023 - 2027 powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 4. Pozyskiwanie lokali przeznaczonych na najem socjalny będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne stanowiących własność Gminy Korycin.

§ 5. Stan techniczny wszystkich lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wymienionych w § 2 pkt 1 określa się jako dobry.

§ 6. Prognozuje się poprawę stanu technicznego budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Korycin w kolejnych latach, poprzez remonty bieżące oraz modernizację budynków.

§ 7. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie objętym programem na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i uchwałami Rady Gminy.

Rozdział 2.

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

§ 8. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

§ 9. 1 Przeprowadzane będą okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Stan techniczny wyznacza potrzeby modernizacji, remontów i napraw.

§ 10.1. W latach 2023-2027 przewiduje się w miarę możliwości finansowych przeprowadzanie bieżących remontów budynków, umożliwiających ich utrzymanie w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację.

2. Remonty i modernizację będą wykonywane przede wszystkim w celu poprawy ich stanu technicznego, zapobiegania degradacji zasobów oraz poprawy wyposażenia technicznego.

§ 11. Priorytetem jest utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania.

§ 12. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się podstawowe potrzeby remontowe i modernizacyjne na lata 2023-2027:

2023	2024	2025	2026	2027
Przeгляд i remonty ogólnobudowlane	Przeгляд oraz remonty ogólnobudowlane	Przeгляд oraz remonty ogólnobudowlane	Przeгляд oraz naprawa elewacji budynku	Przeгляд oraz wymiana instalacji elektrycznych

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 13. W latach objętych Programem nie planuje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy Korycin.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 14. . Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową. Za czynniki wpływające na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Korycin przyjmuje się w szczególności:

1. położenie budynku,
2. położenie lokalu w budynku,
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację oraz ich stan,
4. ogólny stan techniczny budynku.

§ 15. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

§ 16. Stawka czynszu może ulegać obniżeniu lub podwyższeniu w zależności od niżej wymienionych czynników:

- a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

L.p	Czynniki	%
1.	Lokal położony w centrum	5
2.	Lokal położony jest w zabudowie wolnostojącej , w którym znajduje się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne	5
3.	Lokal położony jest na I piętrze	5
4.	Lokal wyposażony jest w centralne ogrzewanie	30
5.	Lokal wyposażony jest w centralną ciepłą wodę	30
6.	Lokal wyposażony jest w sieć kanalizacyjną	30
7.	Lokal wyposażony jest w sieć wodociągową	30
8.	Lokal położony w budynku, w którym był przeprowadzony remont w 2022 roku i latach następnych	50

b) czynniki obniżające stawkę czynszu :

L.p	Czynniki	%
1.	Lokal położony jest na peryferiach	5
2.	Lokal położony w budynku w zabudowie zwartej	5
3.	Lokal położony na parterze lub poddaszu	5
4.	Lokal nie posiada instalacji wodociągowej	20
5.	Lokal nie posiada instalacji kanalizacyjnej	20
6.	Lokal, w którym pokój lub kuchnia są bez oświetlenia naturalnego	20

§ 17. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela mieszkania, związanych z eksploatacją tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplej, wody, kanalizacji, odbiór nieczystości stałych i płynnych, odbiór odpadów komunalnych.

§ 18. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy na warunkach określonych w umowach najmu z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inną formę.

§ 19. Przewiduje się możliwość, że w latach funkcjonowania niniejszego programu stawka czynszu może być podwyższana po analizie faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Korcyn.

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

- § 20. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym obejmują:
- a) podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania mieszkań w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - b) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe,
 - c) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - d) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - e) prowadzenie prac konserwacyjnych, dokonywanie przeglądów technicznych.
3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie objętym niniejszym programem.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- § 21. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą środki uzyskane z czynszów za najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami zostaną one pokryte ze środków własnych gminy.
2. W miarę możliwości gmina aktywnie będzie działać na rzecz pozyskania środków zewnętrznych.

Rozdział 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

- § 22. 1. Głównymi wydatkami w kolejnych latach będą koszty eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków.
3. Przewidywane koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Gminy Korycin na lata 2023-2027

	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty eksploatacji	2.000,00 zł	2.500,00 zł	3.000,00 zł	3.500,00 zł	3.500,00 zł
Koszty remontów	3.000,00 zł	5.000,00 zł	6.000,00 zł	20 000, 00 zł	20.000,00 zł
Koszty modernizacji	-	-	-	-	-
Koszty zarządu nieruchomościami	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Rozdział 8.

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

- § 23.1. W lata 2023-2027 będą podjęte starania doprowadzające do coraz lepszego stanu technicznego budynków mieszkalnych będących własnością Gminy Korycin.
2. Planowane remonty lokali oraz budynków zaplanowane w okresie obowiązywania programu będą wykonane bez przekwaterowania najemców.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 24. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych Wójt Gminy Korycin przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Korycin na lata 2023-2027.

Przewodniczący Rady

Iwona Chwiećko

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Korycin na lata 2023 - 2027

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 172 ze zm.) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przyjęty uchwałą Nr XXII/150/2017 Rady Gminy Korycin Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Korycin z dnia 31 lipca 2017 roku obejmował lata 2017-2022. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Korycin na lata 2023 – 2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Proponowany 5-letni program obejmuje:

I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027.

II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali w poszczególnych latach.

III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

V. 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.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027.

VII. Wysokość kosztów w latach 2023 – 2027, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także koszty inwestycyjne.

VIII. Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Korycin na lata 2023 - 2027 zawiera wszystkie niezbędne wymagane ustawą zagadnienia.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę stąd też jej podjęcie jest zasadne.