

**UCHWAŁA NR XXVII/269/23  
RADY GMINY KUŹNICA**

z dnia 30 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Kuźnica na lata 2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), Rada Gminy Kuźnica uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuźnica na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuźnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Kuźnica



**mgr inż. Janusz Bilmin**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KUŹNICA NA LATA 2023-2027**

### **Rozdział 1 Wprowadzenie**

§ 1. Program obejmuje lata 2023-2027 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Kuźnica, zabezpieczające racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

### **Rozdział 2 Postanowienia ogólne**

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Gminy Kuźnica na lata 2023 - 2027";
  - 2) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Kuźnica;
  - 3) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 344).
2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Kuźnica w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 3 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

§ 3. Strukturę lokali mieszkalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz ich stan techniczny przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali	Łączna powierzchnia użytkowa lokali	Stan techniczny
	<b>Budynki stanowiące własność Gminy</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	
1.	ul. Sokóleka 41, 16-123 Kuźnica	1	58,00 m <sup>2</sup>	dobry
2.	ul. Jagiellońska 1, 16-123 Kuźnica	4	268,00 m <sup>2</sup>	b. dobry
3.	Starowlany 17a, 16-123 Kuźnica	1	50,00 m <sup>2</sup>	dobry
4.	Popławce 29A, 16-123 Kuźnica	3	74,00 m <sup>2</sup>	słaby
5.	ul. Sidrzańska 6, 16-123 Kuźnica	1	34,00 m <sup>2</sup>	dobry

6.	ul. Sokóleka 72, 16-123 Kuźnica	4	104,00 m <sup>2</sup>	dobry
7.	Kuścińce 27, 16-123 Kuźnica	8	348,40 m <sup>2</sup>	dobry
8.	Milenkowce 7, 16-123 Kuźnica	1	43,70 m <sup>2</sup>	dobry

§ 4. 1. Budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przeważającej części mają ponad 40 lat. Wiele z nich wymaga remontów i modernizacji.

2. Zakłada się w kolejnych latach polepszenie stanu technicznego lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez przeprowadzenie remontów w ramach posiadanych środków finansowych.

3. Prognozuje się, że w latach 2023-2027 wielkość zasobu ulegnie zmianie poprzez nabycie lub zbycie lokali mieszkalnych. Nie planuje się budowy nowych budynków z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.

§ 5. W zasobie mieszkaniowym Gminy brak jest lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

#### **Rozdział 4**

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

§ 6. 1. W latach 2023-2027 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Kuźnica w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy Kuźnica.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków i lokali mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kuźnica, planowanych do wykonania w latach 2023-2027:

<b>L.p.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Zakres remontów i modernizacji</b>
1.	ul. Sokóleka 41, 16-123 Kuźnica	- bieżące utrzymanie i remont polegający na odświeżeniu ścian, itp.
2.	ul. Jagiellońska 1, 16-123 Kuźnica	- bieżące utrzymanie i remont polegający na odświeżeniu ścian, itp.
3.	Starowlany 17a, 16-123 Kuźnica	- bieżące utrzymanie
4.	Popławce 29A, 16-123 Kuźnica	- remont dachu, instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
5.	ul. Sidrzańska 6, 16-123 Kuźnica	- bieżące utrzymanie
6.	ul. Sokóleka 72, 16-123 Kuźnica	- budowa zbiornika na ścieki, wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, remont instalacji elektrycznej, budowa łazienek, remont ścian, podłóg, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.4

7.	Kuścińce 27, 16-123 Kuźnica	- bieżące utrzymanie
8.	Milenkowce 7, 16-123 Kuźnica	- bieżące utrzymanie

## Rozdział 5

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie się odbywać w miarę potrzeb, w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

## Rozdział 6

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Przychody z czynszu za najem lokali mieszkalnych nie pokrywają w całości kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty utrzymania bieżącego, ale zapewnić również środki na remonty. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających te stawki procentowo w stosunku do stawki bazowej.

Wykaz czynników wpływających na obniżenie stawki czynszu:

L.p.	Czynniki	Obniżenie
1.	Lokal bez centralnego ogrzewania	15 %
2.	Lokal bez ciepłej wody użytkowej	15 %
3.	Lokal bez instalacji wodociągowej	15 %
4.	Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	15 %

3. Zasady polityki czynszowej uwzględniają następujące czynniki:

- 1) wysokość czynszu powinna być ustalana na poziomie pozwalającym pokryć koszty bieżącej eksploatacji oraz techniczne, podstawowe utrzymanie (konserwacja i bieżące remonty). Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu powinny być relacje kosztów, wydatków i wpływów;
- 2) należy dążyć do tego, aby coroczna zwyżka czynszu pokrywała koszty inflacji i była tak kształtowana, aby uwzględniała istotne czynniki mające wpływ na warunki zamieszkania;
- 3) Wójt Gminy Kuźnica ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających oraz przepisów ustawy;
- 4) Wójt Gminy Kuźnica ma prawo podwyższyć wysokość czynszu z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy.

## Rozdział 7

### 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

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Kuźnica. Podstawy ekonomiczne zarządzania powinno zapewniać się przede wszystkim przez:

- 1) ustalanie stawek czynszu w sposób umożliwiający pokrycie poniesionych kosztów bieżącej eksploatacji oraz remontów bieżących;
  - 2) finansowanie z budżetu gminy kosztów remontów kapitalnych i modernizacji;
  - 3) wykonanie termoizolacji i remontów budynków, przy pozyskiwaniu dotacji ze środków unijnych.
2. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **Rozdział 8**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**§ 10. 1.** Do realizacji zamierzeń przedstawionych Programie potrzebna jest kumulacja środków finansowych z różnych źródeł.

2. Głównym założeniem powinno być dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego, co oznacza, że środki uzyskane ze strefy mieszkaniowej powinny być przeznaczane na strefę mieszkaniową.

3. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych.

4. Różnica pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu Gminy Kuźnica, ze środków preferencyjnych kredytów i dotacji ze środków unijnych.

## **Rozdział 9**

**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**

**§ 11. 1.** Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Rodzaj wydatków	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	15 000,00	15 500,00	16 000,00	16 500,00	17 000,00
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 200,00	1 200,00
3.	Koszty remontów oraz modernizacji	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
4.	Koszty inwestycyjne	50 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00

## **Rozdział 10**

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

**§ 12.** Działaniami mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie m.in.:

1. Adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Gminy Kuźnica oraz na koszt przyszłych najemców.
2. Zwiększenie działań odnośnie opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
  - 1) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych;
  - 2) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego;
  - 3) proponowanie zamiany lokalu mieszkalnego na inny, tańszy w eksploatacji.
3. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie się odbywać w miarę potrzeb, w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.