

**UCHWAŁA NR XLII/544/2022
RADY MIEJSKIEJ W SUPRAŚLU**

z dnia 13 grudnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Supraśl na lata
2022-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561) 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 (Dz. U z 2022 r. poz. 172, poz. 1561) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Supraśl opracowano zgodnie z ustawą z 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, poz. 1561).

2. Program obejmuje lata 2022-2027 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Supraśl w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Supraśl na dzień 30 września 2022 r.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy rozumieć Gminę Supraśl,
- 2) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Supraśl na lata 2022 – 2027, określony w niniejszej uchwale,
- 3) ustawie – 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 2022 r. poz. 172, poz. 1561),
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 7) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 8) KZB – należy przez to rozumieć Komunalny Zakład Budżetowy w Supraślu.

**Rozdział 2.
PROGNOZA WIELOKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO
GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

§ 2. 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Supraśl według stanu na dzień 30 września 2022 r. obejmuje:

- 1) 32 lokale mieszkalne:

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny
1	Supraśl, ul. Ogrodowa 7	1	22,60	zły
2		2	25,90	przeciętny
3		4	24,93	przeciętny
4		5,5A,8	69,79	przeciętny
5	Supraśl, ul. 3-go Maja 10	2	46,44	przeciętny
6		5	26,55	przeciętny

7	Supraśl, ul. Nowa 5A	1	32,02	dobry
8		3	16,68	przeciętny
9	Supraśl, ul. Piłsudskiego 28	1	33,54	przeciętny
10	Supraśl, ul. Lewitówka 31	1	13,86	przeciętny
11		1A	13,70	przeciętny
12		2	35,28	przeciętny
13		4	28,52	przeciętny
14		5	13,50	przeciętny
15		6	40,30	zły
16	Supraśl, ul. 11-go Listopada 31	1	55,69	dobry
17		2	36,36	dobry
18	Supraśl, ul. 3-go Maja 3A	2	11,70	przeciętny
19		4	22,50	dobry
20		5	11,80	przeciętny
21	Supraśl, ul. Konarskiego 6	2	46,96	przeciętny
22		3	25,90	dobry
23		4	27,10	dobry
24	Supraśl, ul. Piłsudskiego 1	1	50,18	dobry
25		2	50,18	dobry
26	Supraśl, ul. 3-go Maja 22	-	35,11	dobry
27	Supraśl, ul. 11-go Listopada 25	1	62,23	przeciętny
28		2	36,55	zły
29	Zacisze 1 (osada leśna)	1	56,45	przeciętny
30		2	12,47	dobry
31		3	14,81	dobry
32		4	14,52	dobry

2) 3 budynki mieszkalne

Lp.	Adres	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny
1	Turo 1	55,60	zły
2	Supraśl, ul. Piaskowa 8	52,71	zły
3	Supraśl, ul. Dolna 2	85,00	przeciętny

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach (wg. stanu na 31 grudnia):

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali mieszkalnych	31	29	27	25	23	21
Liczba budynków mieszkalnych	3	2	1	1	1	1

3. Przyjmuje się następującą prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego zasobu Gminy

LOKALE MIESZKALNE				
rok	ilość	Stan techniczny dobry	Stan techniczny przeciętny	Stan techniczny zły
2022	31	12	16	3
2023	29	12	15	2
2024	27	14	12	1
2025	25	14	10	1
2026	23	14	8	1
2027	21	14	6	1
BUDYNKI MIESZKALNE				
rok	ilość	Stan techniczny dobry	Stan techniczny przeciętny	Stan techniczny zły
2022	3	-	1	2
2023	2	-	1	1
2024	1	-	1	-
2025	-	-	1	-
2026	-	-	1	-

2027	-	-	1	-
------	---	---	---	---

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 3. 1. Plan remontów i modernizacji w przedmiotowym okresie 2022-2027 wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przy uwzględnieniu ich obecnego wykorzystywania:

Rok	Budynek/lokal	Planowane działanie	Planowany koszt
2022	-	-	-
2023	Supraśl ul. Lewitówka 31/6	Wstępnie założony podział lokalu o powierzchni 40,30 m ² na dwa mieszkania wraz z adaptacją części wspólnej budynku na cele mieszkalne	150.000,00 zł
	Zacisze 1/1	Wykonanie instalacji wod.-kan. w mieszkaniu (reszta budynku z przyłączami)	30.000,00 zł
2024	Supraśl ul. Ogrodowa 7/1	Generalny remont mieszkania mający na celu doprowadzenie lokalu do stanu zapewniającego sprawne działanie istniejących w nim instalacji i urządzeń wraz wymianą zużytych elementów jego wyposażenia	70.000,00 zł
	Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Supraśl	wymiana (naprawa) instalacji w mieszkaniach gminnych wg potrzeb	100.000,00 zł
2025	Supraśl ul. Ogrodowa 7/8	Podział lokalu	80.000,00 zł
	Supraśl ul. Ogrodowa 7	Adaptacja części wspólnej budynku na cele mieszkalne poprzez wyodrębnienie lokalu na poddaszu budynku	
	Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Supraśl	wymiana (naprawa) instalacji w mieszkaniach gminnych wg potrzeb	100.000,00 zł
2026	-	-	-
2027	-	-	-

2. Dodatkowe remonty i modernizacje, oprócz określonych w ust. 1, w odniesieniu do danego roku przedmiotowego okresu 2022-2027 będą planowane corocznie w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych w granicach środków określonych w budżecie gminy na dany rok oraz dostępnych środków własnych KZB po: przeprowadzeniu okresowych kontroli stanu technicznego, zapoznaniu się z ewentualnymi zgłoszeniami lokatorów oraz po konsultacji z podmiotami zarządzającymi budynkami (wspólnoty mieszkaniowe).

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

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 4. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach przedmiotowego okresu 2022-2027 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy biorąc pod uwagę § 2 uchwały, w następujący sposób:

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali mieszkalnych planowana do sprzedaży	1	2	2	2	2	2

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I OBNIŻKI CZYNSZU

§ 5. 1. Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Bazową stawkę czynszu za 1m² ustala Burmistrz Supraśla w drodze zarządzenia.

3. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w oparciu o bazową stawkę czynszu z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:

l.p	Czynniki	Podwyższające:	Obniżające:
		(+)	(-)
		% stawki bazowej	
1.	Lokal położony w budynku o zabudowie wolnostojącej, w którym znajdują się nie więcej niż 4 lokale użytkowe	1,6%	
2.	Lokal położony powyżej parteru	2,2%	
3.	Lokal położony w budynku o dobrym stanie technicznym	4,2%	
4.	Lokal położony w budynku wymagającym remontu		2,9%
5.	Lokal wyposażony w c.o.	8,9%	
6.	Lokal bez instalacji sanitarnej		1,1%
7.	Lokal wyposażony w gaz przewodowy	5,6%	
8.	Lokal wyposażony w ciepłą wodę	5,6%	
9.	Lokal z pokojem, kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego.		4,4%
10.	Lokal położony w obszarze miejskim	5,0%	

4. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz na rok.

Rozdział 6. 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. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza KZB.

2. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów najmu lokali
- 2) naliczanie czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) sprawowanie nadzoru technicznego,
- 5) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
- 6) dokonywanie bieżących remonty i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy

4. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzanych nieruchomości stanowiących własność Gminy,
- 2) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych w rozumieniu ustawy,
- 3) prowadzenie windykacji należności.

Rozdział 7.
WYSOKOŚĆ KOSZTÓW I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 7. 1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Supraśl w latach 2022-2027 w zł.

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	30.207,00	33.500,00 zł	37.000,00	40.000,00	45.000,00	50.000,00
Koszty remontów	1.645,00	2.500,00 zł	4.000,00	8.000,00	20.000,00	22.000,00
Koszty modernizacji lokali budynków	60.000,00	100.000,00	120.000,00	150.000,00	200.000,00	210.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	42.906,00	45.000,00	50.000,00	55.000,00	60.000,00	65.000,00
Koszty inwestycyjne	60.000,00	100.000,00	120.000,00	150.000,00	200.000,00	210.000,00

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w poszczególnych latach przedmiotowego okresu 2022-2027:

- 1) źródła wewnętrzne stanowiące: wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy,
- 2) źródła zewnętrzne: finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę zasobu lokali budownictwa mieszkaniowego, preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa, fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

Rozdział 8.
**DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 8. Działania mające na celu poprawę gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- 1) utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie poprzez wykonywane remonty i prace modernizacyjne lokali,
- 2) tworzenie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- 3) wyłączenie z użytkowania budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, celem przeprowadzenia kapitalnego remontu bądź wyburzenia, stosownie do analizy finansowej,
- 4) przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, biorąc pod uwagę § 4 uchwały,
- 5) zmiana sposobu użytkowania lokali i budynków zgodnie z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 6) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 7) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego,
- 8) prowadzenie niezbędnych zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 9.
POSTANOWENIE KOŃCOWE

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Supraśla.

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

Przewodnicząca Rady

mgr Monika Suszczyńska

