

**UCHWAŁA NR XLIV/335/24  
RADY GMINY MIELNIK**

z dnia 6 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Mielnik na lata 2024- 2028**

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<sup>1)</sup>) i 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. 725) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik na lata 2024- 2028", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Artur Gacki**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik na lata 2024- 2028**

W celu określenia kierunków działania Gminy Mielnik w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, uchwala się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Mielnik na lata 2024- 2028, który obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mielnik w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną 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, a także koszty inwestycyjne.
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mielnik w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zgodnie z możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych. Obejmuje lokale mieszkalne oraz jeden lokal socjalny stanowiące własność Gminy Mielnik.

2. Mieszkaniowy zasób gminy przedstawia się następująco:

- lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja	Rok budowy budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Mielnik, ul. Bugowa 10	1988	3	129,36 (32,6+49,2+47,56)	dobry
2.	Mielnik, ul. Brzeska 132	lata 60 XX wieku	1	46,17	zły
3.	Mielnik, Plac Kościuszki 7		3	149,73 (57,2+45,65+46,88)	bardzo dobry
4.	Tokary 4A	lata 50 XX wieku	1	75,43	dobry
5.	Tokary 4B	lata 50 XX wieku	1	79,72	dobry

- lokal socjalny:

Lp.	Lokalizacja	Rok budowy budynku	Liczba pokoi	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
-----	-------------	--------------------	--------------	--	-----------------

1.	Mielnik, ul. Brzeska 196	lata 50 XX wieku	1	14,1	bardzo słaby-nienadający się do zamieszkiwania
----	--------------------------	------------------	---	------	--

3. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży, ani budowy bądź zakupu nowych lokali mieszkalnych.

4. W okresie objętym programem planuje się budowę dwóch nowych budynków socjalnych.

5. Działania gminy będą polegały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

## **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Podstawowym celem remontów i modernizacji budynków jest utrzymanie stanu technicznego budynków wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia najemców, bezpieczeństwa mienia i środowiska, a w szczególności zmniejszenie energochłonności i emisyjności budynków.

2. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznych uchwałach budżetowych gminy.

3. Priorytetem w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) rozbiórka budynku socjalnego przy ulicy Brzeskiej 196- obecnie budynek nie nadaje się do zamieszkiwania przez najemcę. Należałoby rozważyć budowę nowego budynku, np. kontenerowego składającego się przynajmniej z dwóch mieszkań. Z uwagi na wielkość działki (0,01 ha) oraz jej położenie i obecnie brak dojazdu i dojścia do niej konieczna byłaby zmiana lokalizacji ewentualnej budowy nowego budynku, np. na działkę nr 5900 przy ulicy Sadowej w Mielniku;
- 2) wykonanie drabinki lub stopni i ławy kominiarskiej na dachu budynku w Tokarach 4A celem zapewnienia dostępu kominiarzowi;
- 3) remont mieszkania w budynku przy ulicy Brzeskiej 132;
- 4) remont klatki schodowej w budynku przy Placu Kościuszki 7.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

§ 3. W okresie objętym planem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 4. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. Wysokość czynszu powinna obejmować wszystkie wydatki związane z utrzymaniem lokali.

2. Koszty ponoszone na utrzymanie budynków, w tym również znajdujących się w nich lokali mieszkalnych to m.in.:

- a) kosztów konserwacji i przeglądów,
- b) utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości,
- c) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
- d) koszty utrzymania części wspólnych.

3. Przy ustalaniu wysokości stawek czynszu dla poszczególnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinno się dążyć do ustalenia maksymalnej stawki czynszu na poziomie nieprzekraczającym 3% wartości odtworzeniowej lokali, który obecnie wynosi 18,68 zł (obecna maksymalna stawka czynszu wynosi 2,50 zł co stanowi 0,4 %).

4. Wskaźnik przeliczeniowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, zgodnie z Obwieszczeniem Nr 29/2023 Wojewody Podlaskiego z dnia 28 września 2023 r. od 01.10.2023 r. wynosi 7.470,00, co daje 3% wartości odtworzeniowej lokali w wysokości 18,68 zł.

5. Zróżnicowanie stawek czynszu dla poszczególnych lokali poprzez zastosowanie czynników podwyższających lub obniżających spełniających wymogi Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725 ze zm.)

6. Wysokość bazowej stawki czynszu ustala Wójt Gminy Mielnik w drodze zarządzenia.

7. Wykaz czynników podwyższających i obniżających wielkość stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:

1) położenie lokalu mieszkalnego:

- na pierwszym piętrze- stawka bazowa podwyższona o 5%,
- na parterze-stawka bazowa obniżona o 5%,
- w budynku z indywidualnym wejściem- stawka bazowa podwyższona o 5%,
- w budynku bez indywidualnego wejścia- stawka bazowa obniżona o 5%;

2) położenie budynku:

- w miejscowości Mielnik- stawka bazowa podwyższona o 5%,
- poza miejscowością Mielnik- stawka bazowa obniżona o 5%;

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- lokal wyposażony w instalację c. o.- stawka bazowa podwyższona o 5%,
- lokal bez wyposażenia w instalację c. o.- stawka bazowa obniżona o 5%,
- lokal podłączony do sieci kanalizacyjnej- stawka bazowa podwyższona o 5%,
- lokal bez podłączenia do sieci kanalizacyjnej- stawka bazowa obniżona o 5%,
- lokal przyłączony do sieci gazowej- stawka bazowa podwyższona o 5%,
- lokal bez przyłączenia sieci gazowej- stawka bazowa obniżona o 5%;

4) ogólny stan techniczny budynku:

- lokal po remoncie wykonanym przez właściciela lokalu (w okresie 5 lat od daty zakończenia remontu)- stawka bazowa podwyższona o 10%,
- lokal po remoncie wykonanym przez najemcę lokalu (w okresie 5 lat od daty zakończenia remontu)- stawka bazowa obniżona o 10%.

8. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez wójta maksymalnie 1 raz w roku.

9. Stawka bazowa czynszu podlega waloryzacji raz w roku, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres roku kalendarzowego, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 5. 1. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy realizowane są przez Wójta Gminy Mielnik.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- prowadzenie ewidencji lokali,
- prowadzenie dokumentacji związanej z najmem,
- naliczanie czynszu i innych opłat związanych z użytkowymi lokalami,
- przyjmowanie wniosków od najemców,

- sprawowanie kontroli w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i lokali,
- ustalanie koniecznych prac remontowych.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych prognozą będą środki pieniężne uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki własne gminy.

2. W miarę możliwości pozyskiwane mogą być środki z budżetu państwa oraz innych instytucji lub programów.

### **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**

§ 7. 1. Prognoza wydatków na lata 2024- 2028 przewiduje wydatki na techniczne utrzymanie budynków i lokali w stanie nie pogorszonym oraz wydatki na konieczne remonty i modernizacje.

2. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

Lp.	Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	4.000,00 zł	4.000,00 zł	4.000,00 zł	4.500,00 zł	4.500,00 zł
2.	Koszty planowanych remontów	Plac Kościuszki- 30.000,00 zł Tokary 4A- 1.500,00 zł	5.000,00 zł	5.000,00 zł	-	-
3.	Koszty planowanych modernizacji	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	-	-	-	-	-
5.	Koszty inwestycyjne	-	Brzeska 196- 100.000,00 zł	-	-	-

### **Rozdział 8.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 8. 1. W celu utrzymania poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy będą wykonywane niezbędne i bieżące remonty.

2. Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy nie ma możliwości zamiany lokali w związku z remontem budynków i lokali.

3. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży, ani budowy bądź zakupu nowych lokali mieszkalnych.

## **UZASADNIENIE**

Uchwała Nr VIII/52/19 Rady Gminy Mielnik z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik na lata 2019- 2023" utraciła moc. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia takiego dokumentu na co najmniej pięć kolejnych lat.