

**UCHWAŁA NR XLII/268/22**  
**RADY MIEJSKIEJ W GONIĄDZU**

z dnia 26 kwietnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz  
na lata 2022 - 2026**

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 i 583) 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) Rada Miejska w Goniądzu uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz na lata 2022 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Goniądza.

**§ 3.** Traci moc uchwała nr XL/298/18 Rady Miejskiej w Goniądzu z dnia 14 marca 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz na lata 2018 - 2022 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 1332).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Tomasz Jędrzejczak**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GONIĄDZ NA LATA 2022 - 2026**

### **Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz obejmuje 5 kolejnych lat 2022 – 2026.

2. Program wymieniony w § 1 oparty jest o przepisy przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) zwane dalej w niniejszej uchwale „przepisami ustawy”.

3. Pojęcia lokalu, lokalu zamiennego, powierzchni użytkowej lokalu oraz mieszkaniowego zasobu gminy określają przepisy ustawy.

4. Użyte w niniejszym programie pojęcie czynszu – należy rozumieć jako czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz.

5. Ilekroć w programie jest mowa o udziale w nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

6. Ilekroć w programie jest mowa o zasobie Gminy Goniądz rozumie się przez to zasób miasta i gminy Goniądz.

### **Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY GONIĄDZ**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Goniądz tworzą lokale stanowiące własność gminną.

2. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Goniądz stanowi 15 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 597,65 m<sup>2</sup>, usytuowanych w 4 budynkach będących w całości własnością Gminy Goniądz i w 5 budynkach wspólnotowych.

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Goniądz.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Goniądz, ul. Kościuszki 3	1	34,75 m <sup>2</sup>	zadowalający
2.	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 6	4	75,85 m <sup>2</sup>	zadowalający
3.	Goniądz, ul. Plac 11 Listopada 31/1	1	24,17 m <sup>2</sup>	dobry
4.	Goniądz, ul. Plac 11 Listopada 34	1	54,00 m <sup>2</sup>	dobry
5.	Goniądz, ul. Plac 11 Listopada 36	1	33,5 m <sup>2</sup>	dobry
6.	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 52	1	44,9 m <sup>2</sup>	zadowalający
7.	Downary 52 – część mieszkalna budynku Szkoły Podstawowej	2	142,27 m <sup>2</sup>	dobry
8.	Klewianka 115	1	101,21 m <sup>2</sup>	niezadowalający
9.	Downary 53	3	87,00 m <sup>2</sup>	zły
	RAZEM	15	597,65 m <sup>2</sup>	-----

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

Stan dobry - budynek nie wymaga napraw,

Stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować, bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),

Stan niezadowalający - drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany,

Stan zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany, lub generalnej naprawy.

3. Prognozuje się poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz w kolejnych latach, poprzez remonty bieżące, kapitalne oraz modernizację budynków w celu zahamowania procesu ich degradacji oraz poprawy standardu i warunków zamieszkiwania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz.

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz w kolejnych latach (według stanu na dzień 19 kwietnia 2022 r.):

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Stan zasobu mieszkaniowego</b>	543,65 m <sup>2</sup>	456,65 m <sup>2</sup>	411,75 m <sup>2</sup>	377,00 m <sup>2</sup>	352,83 m <sup>2</sup>

5. Przewiduje się, że w latach 2022-2026 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Goniądz będzie ulegać stopniowym zmianom z powodu sprzedaży mieszkań, średnio 1 - 2 lokale w roku na rzecz najemców.

6. Prognozowane w pkt 4 wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Goniądz mają wyłącznie charakter szacunkowy, gdyż na powyższe mają wpływ trudne do przewidzenia:

- 1) zainteresowanie nabyciem lokali przez dotychczasowych najemców;
- 2) nagłe zdarzenia losowe.

### **Rozdział 3.**

#### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

1. Gmina Goniądz, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

3. Lokale mieszkaniowe stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Goniądz zlokalizowane są w budynkach wybudowanych w latach od 1939 r. do 1992 r. Strukturę wiekową budynków przedstawia tabela poniżej:

Rok budowy	do 1940 r.	od 1941 r. do 1960 r.	od 1961 r. do 1980 r.	od 1981 r. do 1992 r.
Ilość budynków	1	4	3	1
Udział procentowy( w odniesieniu do powierzchni mieszkalnej)	7,69 %	17,95 %	66,67 %	7,69 %

4. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych będą dokonywane w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

5. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy Goniądz wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina Goniądz zobowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

#### 6. Potrzeby mieszkaniowe i ich realizacja w latach 2022 – 2026.

Rok	Ilość rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne	Najem mieszkań komunalnych
<b>2022</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>2023</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>2024</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>2025</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>2026</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

#### **Rozdział 4.**

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH**

1. Przewiduje się, że w latach 2022-2026 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Goniądz będzie ulegać stopniowym zmianom.

2. Należy założyć, że ilość lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Goniądz zmieni się z powodu sprzedaży mieszkań na rzecz najemców.

3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026 obrazuje poniższa tabela, która ma charakter szacunkowy i jest uzależniona od złożenia wniosku o wykup mieszkania przez najemcę.

Rok	Liczba lokali
<b>2022</b>	<b>1</b>
<b>2023</b>	<b>1</b>
<b>2024</b>	<b>1</b>
<b>2025</b>	<b>1</b>
<b>2026</b>	<b>1</b>

#### **Rozdział 5.**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Racjonalna polityka czynszowa Gminy Goniądz w latach 2022-2026 będzie zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Goniądz na odpowiednim poziomie technicznym i funkcjonalnym oraz do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniają samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w szczególności wpłyną na zmniejszenie dopłaty z budżetu Gminy Goniądz do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali mieszkalnych oraz konserwacji, ale również zapewnić uzyskanie środków na remonty. Należy stosować politykę czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów bieżących i inwestycyjnych budynków (konserwacja + naprawy), celem utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym.

2. Stawkę czynszu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Goniądza stosownym zarządzeniem z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie lokalu w mieście Goniądz;
- 2) budynki i lokale mieszkalne położone poza miastem na terenie wiejskim;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;

3. Utrzymanie stawki czynszu za najem lokali na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu i systemu dodatków mieszkaniowych.

4. Szczegółowe zasady obniżek czynszu określa uchwała Rady Miejskiej w Goniądzu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Goniądz.

5. Wskazanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz jako adresu, pod którym jest wykonywana działalność gospodarcza, bądź jako siedziby firmy przedsiębiorcy wymaga zgody Gminy Goniądz i powoduje podwyższenie czynszu z tytułu najmu lokalu o 100 % za powierzchnię na której prowadzona jest działalność.

6. Stawkę czynszu za czynszu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz, ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Czynniki:	Podwyższające :	Obniżające :
		(+)	(-)
		% stawki bazowej	
1.	Lokal położony w mieście Goniądz	10	
2.	Lokal z kuchnią bez otworu okiennego		10
3.	Lokal bez instalacji wodociągowej		10
4.	Lokal bez łazienki i WC		10
5.	Lokal bez centralnego ogrzewania		10
6.	Lokal położony w budynku na terenie wiejskim		10

7. Położenie lokali mieszkalnych położonych w mieście Goniądz, obejmuje obszar przy: ul. Wojska Polskiego, ul. Kościuszki, ul. Plac 11 Listopada.

8. Położenie lokali na terenie wiejskim, zlokalizowane jest we wsi Klewianka w Domu Nauczyciela przy byłej Szkole Podstawowej w Klewiance oraz w budynku jednorodzinnym położonym we wsi Downary.

## Rozdział 6.

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GONIĄDZ ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GONIĄDZ W KOLEJNYCH LATACH**

1. Organizacja zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz wykonywana jest przez Burmistrza Goniądza oraz Dyrektora Zakładu Usług Komunalnych działającego z pełnomocnictwa.

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

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wydzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1509 ze zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.);
- 2) wykonywanie uprawnień właścicielskich określonych w przepisach szczególnych tj. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), w tym ustanowienie zarządcy przymusowego na podstawie art. 26 tej ustawy;
- 3) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzanych nieruchomości, stanowiących własność Gminy Goniądz, stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w tym występowanie w powyższych sprawach przed organami administracji publicznej;
- 4) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych w rozumieniu ustawy;
- 5) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności na zasadach określonych w odrębnej uchwale;
- 6) prowadzenie windykacji należności;

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz.

## Rozdział 7.

### ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Goniądz w okresie objętym planem, będą dochody uzyskiwane z czynszu za wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb związanych z remontami lub modernizacją lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz, przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu Gminy Goniądz w miarę posiadanych możliwości finansowych.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Goniądz:

1) środki wewnętrzne:

- a) środki uzyskane z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- b) środki z budżetu Gminy Goniądz.

2) środki zewnętrzne:

- a) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę Goniądz zasobu lokali budownictwa mieszkaniowego,
- b) fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

## Rozdział 8.

### 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 GONIĄDZ, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

**Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:**

1. Utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.
2. Zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, energię ciepłą, energię elektryczną, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.
3. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków wymaganych prawem.
4. Zakres potrzeb remontowych wynika ze stanu technicznego budynków i lokali i obejmuje w szczególności:

Rok	Adres budynku	Rodzaje robót
2022	Goniądz, ul. Plac 11 Listopada 31/1	Wymian okien
2023	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 6	Remont klatki schodowej
2024	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 6	Docieplenie poddasza
	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 6	Wymiana balustrady schodów
2025	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 6	Malowanie klatki schodowej
2026	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 6	Remont elewacji
	Goniądz, ul. Plac 11 Listopada 31/1	Wymiana drzwi wejściowych

5. Przyjmuje się przewidywaną wysokość kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Goniądz w kolejnych latach (w tys. zł):

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	2 000	2 250	2 500	2 750	3 250
<b>Koszty remontów</b>	500	5 000	0,00	500	0,00

<b>Koszty modernizacji lokali i budynków</b>	2 000	0,00	15000	0,00	38 000
<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	814,50	895,95	985,54	1084,10	1192,50
<b>Koszty inwestycyjne</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

\* koszty ustalono na podstawie kosztów materiałów budowlanych.

#### **Rozdział 9.**

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GONIĄDZ**

1. Podjęcie działań zmierzających do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych;
- 2) poprawa standardu lokali mieszkalnych;
- 3) wspieranie zamian lokali pomiędzy lokatorami ze względu na trudności w utrzymaniu wynajmowanych lokali mieszkalnych.

2. Remonty lokali i budynków zaplanowane w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz będą wykonywane bez przekwaterowywania najemców.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z inicjatywy najemców będzie akceptowana w przypadku sprzedaży na rzecz najemców ostatnich lokali znajdujących się w budynku wspólnot mieszkaniowych.

4. W celu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Goniądz i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, Gmina Goniądz przewiduje, że w latach następnych zasób mieszkaniowy Gminy Goniądz powiększy się o dodatkowe lokale mieszkalne w związku z planowaną realizacją budownictwa mieszkaniowego – społecznego (SIM) przy ul. Różanej w Goniądzu. W tym celu podejmowane są działania przy wykorzystaniu programów wspierających.

#### **Rozdział 10.**

### **SPRAWOZDAWCZOŚĆ**

Sprawozdanie z wykonania niniejszego programu Radzie Miejskiej w Goniądzu przedkładane będzie rokrocznie do końca marca roku następnego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Tomasz Jędrzejczak**