

**UCHWAŁA NR XLII/355/22
RADY MIEJSKIEJ W MOŃKACH**

z dnia 28 marca 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mońki na lata
2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mońki na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc:

- 1) Uchwała Nr XL/276/17 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mońki na lata 2017-2022";
- 2) Uchwała Nr XXIX/244/21 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/276/17 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mońki na lata 2017 – 2022";
- 3) Uchwała Nr XXX/250/21 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/276/17 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mońki na lata 2017 – 2022".

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Moniek.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Barbara Iwona Iwanicka

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mońki na lata 2022 – 2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mońki na lata 2022 – 2026, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Mońki w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat (2022 – 2026).

3. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mońki na lata 2022 – 2026;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Mońki, reprezentowaną przez Burmistrza Mońki;
- 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Mońki;
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 6) Wspólnocie Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Mońki w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ;
- 7) stawce podstawowej czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przed uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.

Rozdział 2.

Cel i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 2. Celem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w okresie obowiązywania programu jest przede wszystkim:

- 1) tworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, a w szczególności osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w tym oczekujących na najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali;
- 2) zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych budynków;
- 3) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontowych na kolejne lata;
- 4) racjonalna polityka czynszowa oraz efektywna windykacja.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2022 – 2026 r.

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą budynki będące wyłączną własnością Gminy, a także lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 28 lutego 2022 r. obejmuje 116 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.491,80 m² w tym:

- 1) 83 mieszkania zlokalizowane w 13 budynkach wielorodzinnych będących współwłasnością o łącznej pow. 3.267,37 m²;
- 2) 19 lokali o łącznej powierzchni 725 m² będących własnością Gminy znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym przy ul. Juliusza Słowackiego 25 w Mońkach;
- 3) 6 lokali o powierzchni 190,59 m² w budynku mieszkalnym we wsi Dziękonie 28, przeznaczone do najmu socjalnego;
- 4) 6 lokali o powierzchni użytkowej 176,54 m² w budynku mieszkalnym we wsi Hornostaje 20, przeznaczone do najmu socjalnego;
- 5) 1 lokal przy ul. Ełckiej 59 w Mońkach o pow. 90,3 m² w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 6) 1 lokal o pow. 42 m² w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Kuleszach;

3. Wielkość, stan techniczny i wyposażenie lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy, na dzień 28 lutego 2022 r. obrazują poniższe tabele:

1) lokale mieszkalne położone w Mońkach w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Tabela nr 1

Lp.	Lokalizacja budynku - adres	Rok budowy	Liczba lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Stan techniczny lokali	Wyposażenie lokali
1.	ul. Tysiąclecia 11a	1962	6	214,86	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
2.	ul. Tysiąclecia 12a	1972	8	297,26	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
3.	ul. Tysiąclecia 13	1957	12	475,70	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
4.	ul. Tysiąclecia 14	1960	6	218,29	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
5.	ul. Tysiąclecia 16	1960	9	351,22	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
6.	ul. Słowackiego 3	1957	5	182,17	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
7.	ul. Słowackiego 5	1959	7	268,72	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
8.	Al. Niepodległości 6	1967	8	292,94	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
9.	Al. Niepodległości 8	1960	10	468,24	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
10.	Al. Niepodległości 10	1961	7	246,36	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
11.	ul. Kościelna 30	1966	1	53,90	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z lokalnej kotłowni, w.c.
12.	ul. Kościelna 32	1966	3	158,78	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z lokalnej kotłowni, w.c.
13.	ul. Wyzwolenia 18	1956	1	38,93	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ciepła woda i centralne ogrzewanie zasilane jest z sieci miejskiej, w.c.
razem			83	3.267,37		

2) lokale mieszkalne będące własnością Gminy;

Tabela nr 2

Lp.	Lokalizacja budynku – adres	Rok budowy	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Stan techniczny budynku	Stan techniczny lokali	Wyposażenie lokali
							Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie: piec kaflowy na paliwo stałe (węgiel, drewno)

1.	Mońki, ul. Słowackiego 25	1959	19	725	średni	dobry	lub inny rodzaj opału), ciepła woda podgrzewana bojlerem bądź innym podgrzewaczem elektrycznym, w.c.
2.	Mońki, ul. Elcka 59	1963	1	90.3	średni	dobry	Instalacja wodno – kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie i c.w. z kotłowni lokalnej na paliwo stałe, w.c.
3.	Kulesze 144	1968	1	42	dobry	dobry	Instalacja wodna, elektryczna, ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych, c.o. zasilana jest z kotłowni lokalnej – olej opałowy, w.c.
razem			21	857,30			

Budynek byłej Szkoły Podstawowej w Kuleszach 144 wraz z lokalem mieszkalnym o pow. 42 m² oddany został w najem na czas nieoznaczony.

3) lokale mieszkalne przeznaczone do najmu socjalnego;

Tabela nr 3

Lp.	Lokalizacja budynku – adres	Rok budowy	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Stan techniczny budynku	Stan techniczny lokali	Wyposażenie lokali
1.	Hornostaje 20	1960	6	176,54	średni	dobry	Każdy lokal mieszkalny wyposażony jest w wolno stojący piec: „koza” lub „westfalka” na paliwo stałe. Lokale wyposażone są w instalację elektryczną. Pomieszczenia sanitarne przeznaczone są do użytku wspólnego z innymi lokatorami. Wyposażenie: instalacja wodna, elektryczna, ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych.
2.	Dziękonie 28	1960	6	190,59	średni	dobry	Każdy lokal mieszkalny wyposażony jest w wolno stojący piec: „koza” lub „westfalka” na paliwo stałe. Lokale wyposażone są w instalację elektryczną. Pomieszczenia sanitarne przeznaczone są do użytku wspólnego z innymi lokatorami. Wyposażenie: instalacja wodna, elektryczna, ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych.
razem			12	367,13			

Stan techniczny określany jako **dobry**, oznacza, że lokale utrzymane są w należyтым stanie i nie wymagają aktualnie remontu, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.

Stan techniczny **średni**, oznacza, że elementy w budynkach wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W obiektach tych należałoby w najbliższym czasie przeprowadzić roboty remontowe lub modernizację.

§ 4. 1. Przewiduje się, że w latach 2022 – 2026 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy będzie ulegać stopniowym zmianom.

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

§ 5. 1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2022 – 2026 obrazuje poniższa tabela. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Prognozuje się coroczny spadek mieszkań z uwagi na planowaną sprzedaż średnio 7 lokali w roku na rzecz najemców.

Tabela nr 4 Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach

Lata	2022	2023	2024	2025	2026
Zasób mieszkaniowy (ilość lokali)	109	102	95	88	81

Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	3.846,67	3.568,67	3.290,67	3.012,67	2.734,67
Powierzchnia lokali z najmem socjalnym w m ²	367,13	367,13	367,13	367,13	367,13
Łączna powierzchnia zasobów gminy w m ²	4.213,80	3.935,80	3.657,80	3.379,80	3.101,80

2. Gmina Mońki przewiduje, że w latach następnych zasób Gminy powiększy się o dodatkowe lokale mieszkalne w związku z planowaną realizacją budownictwa mieszkaniowego – społecznego (SIM) przy ul. Kościelnej w Mońkach. W tym celu podejmowane są działania przy wykorzystaniu programów wspierających.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek budynków i długi okres ich eksploatacji.

2. Potrzeby remontowe budynków oraz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wynikają z konieczności zahamowania procesu ich degradacji oraz poprawie standardu i warunków zamieszkiwania. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane będą sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie Gminy.

3. Przy realizacji inwestycji, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych w pierwszej kolejności będą usuwane awarie zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności modernizacje podnoszące standard zamieszkiwania.

4. Remonty wynikające z konieczności oraz pilnej interwencji zapewniające bezpieczeństwo mieszkańców tj. awarie bądź inne potrzeby będą traktowane jako priorytet oraz finansowane w całości z budżetu Gminy.

5. Remonty w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na wniosek najemców i po uzyskaniu zgody Burmistrza, będą realizowane przez najemców z możliwością uzyskania z budżetu Gminy dofinansowania w wysokości do 50% poniesionych kosztów.

6. Realizacja zadań remontowych części wspólnych, w budynkach wspólnot będzie odbywać się z udziałem Gminy poprzez wpłaty środków finansowych na fundusz remontowy poszczególnych wspólnot.

7. W budynku byłej Szkoły Podstawowej w Kuleszach w której mieści się 1 lokal mieszkalny nie planuje się w najbliższym czasie remontów z uwagi na zawartą umowę najmu.

§ 7. Plan prac służących poprawie stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela. Prace te realizowane będą z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali, stosownie do możliwości finansowych Gminy.

Tabela nr 5 Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

	Adres budynku	Rodzaj potrzeb remontowych	Planowane wydatki wg. cen brutto obowiązujących w bieżącym roku (2022)	Realizacja planów remontowych
lokale mieszkalne gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	ul. Tysiąclecia 11a	Stolarka okienna i drzwiowa w lokalach	8.000	2022
			8.000	2023
	ul. Tysiąclecia 12a		8.000	2024
	ul. Tysiąclecia 13		8.000	2025
	ul. Tysiąclecia 14		8.000	2026
	ul. Tysiąclecia 16	Inne bieżące remonty w lokalach	4.000	2022
	ul. Słowackiego 3		4.000	2023
	ul. Słowackiego 5		4.000	2024
	Al. Niepodległości 6		4.000	2025
	Al. Niepodległości 8		4.000	2026
	Al. Niepodległości 10			
	ul. Kościelna 30 i 32			
	ul. Wyzwolenia 18			
	Przebudowa kominów wentylacyjnych i dymowych	64.951,11	2022	

budynki mieszkalne będące własnością Gminy	ul. Słowackiego 25	Wymiana przyłącza wodociągowego	10.000	2023	
		Odnowienie (remont) klatki schodowej	50.000	2023	
		Budowa wiaty śmietnikowej	30.000	2025	
		Stolarka okienna i drzwiowa w lokalach	4.000	2022	
			4.000	2023	
			4.000	2024	
			4.000	2025	
			4.000	2026	
		Inne bieżące remonty w lokalach	3.000	2022	
			3.000	2023	
			3.000	2024	
			3.000	2025	
			3.000	2026	
		Hornostaje 20	Wymiana przyłącza wodociągowego	10.000	2023
			Wymiana zbiornika na nieczystości płynne	25.000	2024
	Termomodernizacja budynku		95.000	2025	
	Inne bieżące remonty		2.000	2022	
			2.000	2023	
			2.000	2024	
			2.000	2025	
			2.000	2026	
	Dziękonie 28	Wymiana przyłącza wodociągowego	10.000	2023	
		Wymiana zbiornika na nieczystości płynne	25.000	2024	
		Termomodernizacja budynku	120.000	2026	
		Inne bieżące remonty	2.000	2022	
			2.000	2023	
			2.000	2024	
			2.000	2025	
			2.000	2026	
	Ełcka 59	Wymiana pieca c.o.	55.000	2024	
Naprawa instalacji elektrycznej		2.275,50	2022		
razem		612.226,61			

Rozdział 5. Planowana sprzedaż

§ 8. 1. W planowanym okresie obejmującym lata 2022-2026 dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych.

2. Zakłada się, że sprzedaż mieszkań wynosić będzie średnio 7 lokali mieszkalnych w ciągu roku, co daje ogólną ilość sprzedaży przypadającą na planowane 5 lat – 35 mieszkań.

§ 9. Prognozowaną wielkość sprzedaży lokali obrazuje poniższa tabela. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali na następne lata ma charakter szacunkowy i jest uzależnione od złożenia wniosku o wykup przez najemcę.

Tabela nr 6 Szacunkowa wielkość sprzedaży zasobu mieszkaniowego z podziałem na kolejne lata

Lata	Sprzedaż mieszkań w 2022 r.	Sprzedaż mieszkań w 2023 r.	Sprzedaż mieszkań w 2024 r.	Sprzedaż mieszkań w 2025 r.	Sprzedaż mieszkań w 2026 r.
Zasób mieszkaniowy (ilość lokali)	7	7	7	7	7
Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych w m ²	278	278	278	278	278

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 10. 1. Racjonalna polityka czynszowa Gminy w latach 2022-2026 będzie zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na odpowiednim poziomie technicznym i funkcjonalnym oraz do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłyną na zmniejszenie dopłaty z budżetu Gminy 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 zapewniać uzyskanie środków na remonty.

2. Bazową stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne oraz najem socjalny ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Czynsz najmu za lokal mieszkalny, położony w Mońkach przy ul. Ełckiej 59, ustalony został odrębną umową, zawartą na czas nieokreślony, na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

§ 11. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mońki ustalane są z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Czynniki podwyższające i obniżające podstawową stawkę czynszu przedstawia poniższa tabela nr 7:

Tabela nr 7 Czynniki podwyższające i obniżające podstawową stawkę czynszu

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Wzrost czynszu w %
1.	ze względu na korzystne położenie budynku - lokale mieszczące się w budynkach położonych w centrum miasta (dot. ulic: Tysiąclecia, Niepodległości, Słowackiego, Wyzwolenia)	7
	Czynniki obniżające stawkę czynszu	Zmniejszenie czynszu w %
	ze względu na położenie budynku - lokale mieszczące się w budynkach położonych w strefie peryferyjnej (dot. ulicy: Kościelnej)	10
2.	ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:	
	-brak centralnego ogrzewania	35
	-brak ciepłej wody	15
	-brak podłączenia do kanalizacji	15
	położenie lokalu w budynku	
	-zamieszkiwanie w lokalu na poddaszu z ciemną kuchnią lub pozbawionym kuchni	27
	-położenie lokalu na poddaszu zasiedlonego po 2000 roku	16
	położenie budynku na terenach wiejskich	5

§ 12. Warunki obniżania czynszu w zależności od uzyskiwanego przez wnioskodawcę dochodu, określa Rada Miejska w Mońkach w drodze odrębnej uchwały.

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

§ 13. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz. Zarządzanie polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów najmu lokali;
- 2) naliczanie czynszu;
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali;
- 4) sprawowanie kontroli wykorzystywania lokali w sposób zgodny z umową najmu;
- 5) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach;

- 6) zlecenie niezbędnych remontów firmom zewnętrznym oraz zlecenie Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mońkach sp. z o. o. usuwania awarii bądź innych potrzeb w lokalach gminnych;
- 7) inne zadania z zakresu wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, położonymi przy ul. Juliusza Słowackiego 25 i Elckiej 59 w Mońkach oraz w Hornostajach 20 i Dziękoniach 28, powierza się corocznie Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mońkach sp. z o.o.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

Rozdział 9.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 15. Wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji, koszty inwestycyjne i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawiono w poniższych tabelach:

Tabela nr 8 Budynki mieszkalne stanowiący własność Gminy

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł (brutto) w budynkach gminnych	Koszty remontów w zł (brutto) w budynkach gminnych	Koszty inwestycyjne w zł (brutto) w budynkach gminnych
2022	30.097,28	78.226,61	0
2023	25.533,32	91.000,00	0
2024	25.857,31	116.000,00	0
2025	26.391,90	41.000,00	95.000,00
2026	27.006,67	11.000,00	120.000,00
razem	134.886,48	337.226,61	215.000,00

Tabela nr 9 Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot

Lata	Koszty remontów w zł (brutto) w budynkach wspólnot (środki wpłacane na fundusz remontowy)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną w zł (brutto) w budynkach wspólnot (środki wpłacane na eksploatację)	Koszty remontów w lokalach gminnych w zł (brutto) w budynkach wspólnot
2022	59.861,45	382.932,94	12.000
2023	54.347,89	347.662,80	12.000
2024	48.834,34	312.392,67	12.000
2025	43.320,78	277.122,53	12.000
2026	37.807,23	241.852,39	12.000
razem	244.171,69	1.561.963,33	60.000

§ 16. 1. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu.

2. Koszty zarządu nieruchomości wspólnych oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z podjętych uchwał przez właścicieli. Zakłada się, że udział Gminy w kosztach związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnych będzie ulegał zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych.

§ 17. 1. Na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii);
- 2) koszty zarządzania (wynagrodzenie zarządcy nieruchomości);
- 3) koszty utrzymania czystości (w budynku i jego otoczeniu);
- 4) ubezpieczenie budynku;
- 5) podatek od nieruchomości;
- 6) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji i inne).

2. Ponadto ponoszone są:

- 1) wydatki na remonty i modernizacje lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne;
- 2) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały (wynikają z uchwalonych zaliczek): bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot;
- 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne – koszty sądowe, regresy, kary i inne).

Rozdział 10.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 18. 1. W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gmina powinna podejmować następujące działania:

- 1) dążyć do ogólnej poprawy warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) udzielania bonifikat dla najemców lokali zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 3) skutecznie egzekwować należności czynszowe lub proponować zawarcie ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań;
- 4) zawierać umowy o najem socjalny lokalu z osobami z orzeczonymi wyrokami o eksmisję;

2. W celu lepszego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, Gmina może:

- 1) wspierać formy budownictwa mieszkaniowego na co wskazuje Uchwała nr XXXII/268/21 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Podlaskie” sp. z o.o. oraz Uchwała nr XXXII/269/21 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie zatwierdzenia wniosku o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w tworzonej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN – Podlaskie” sp. z o.o.;
- 2) wprowadzać do zasobu budynki pełniące dotychczas inne funkcje, celem adaptacji na lokale mieszkalne;
- 3) pozyskiwać środki zewnętrzne na dofinansowanie w/w celów.

§ 19. 1. W latach 2022 – 2026 nie przewiduje się przeprowadzania w budynkach kapitalnych remontów, które powodowałyby konieczność wykwaterowania mieszkańców i przydzielenia im na czas przeprowadzania remontu, lokalu zamiennego.

2. Planowane prace związane z bieżącą eksploatacją i remontami wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.