

Projekt

z dnia 7 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA HAJNÓWKA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej
Hajnówka na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 609, zm.: poz. 721) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 725) Rada Miasta Hajnówka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2024-2028, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hajnówka.

§ 3. Traci moc uchwała Nr III/21/18 Rady Miasta Hajnówka z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019 – 2023 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz. 216).

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ HAJNÓWKA NA LATA 2024 – 2028

WSTĘP

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Hajnówka stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725) zwana dalej Ustawą. Jest on kontynuacją Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2019-2023. Stanowi on 5-letni dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym oraz daje podstawę do ustalania stawek czynszu, który jest źródłem finansowania prac remontowych i modernizacyjnych.

Zgodnie z art. 4 Ustawy do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, która na zasadach i w przypadkach przewidzianych w tej Ustawie zapewnia lokale socjalne, zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu miasta Hajnówka uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Hajnówka.

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Hajnówka obejmuje elementy polityki kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej członków wspólnoty samorządowej poprzez:

1. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, które zamieszkują budynki przeznaczone do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie zdrowia lub życia mieszkańców, przeznaczonych do rozbiórki, lub przeznaczonych do sprzedaży,
2. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności osób bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
3. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych,
4. wskazanie tymczasowego pomieszczenia w przypadkach wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu.

Biorąc powyższe pod uwagę, przy opracowaniu Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2024-2028, przyjmuje się kontynuowanie celów polityki zmierzającej do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Hajnówka polegającym na:

1. zwiększeniu liczby lokali socjalnych,
2. zwiększeniu możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych oraz gospodarstw domowych o niskich dochodach, zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej,
3. umożliwianiu najemcom zamian lokali o wyższym standardzie na lokale o niższym standardzie, w których są niższe opłaty czynszowe, co przyczyni się do zwiększenia możliwości bieżącego regulowania opłat, a tym samym zmniejszenie się liczby dłużników,
4. poprawa stanu technicznego zasobu poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów i modernizacji na kolejne lata,
5. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali,
6. realizowanie budownictwa mieszkań przez miasto Hajnówka,

7. rozszerzenie zakresu pomocy najemcom poprzez zwiększenie możliwości udzielenia obniżek gospodarstwom domowym uzyskującym niskie dochody i rodzinom wielodzietnym,

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Hajnówka na dzień 30 kwietnia 2024 r. liczy 611 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 26 778,40 m², znajdujących się w 78 budynkach w tym 57 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 1 588,63 m².

Ponadto 840 mieszkań w 58 budynkach zostało sprzedanych na własność najemcom tych lokali. W oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023r. poz. 1688) stanowią one wspólnoty mieszkaniowe, w których Gmina jest jednym z właścicieli. Zarządzanie i administrowanie wspólnotami odbywa się zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

Oprócz budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, w zasobie gminy znajdują się budynki i pomieszczenia towarzyszące budownictwu mieszkaniowemu, tj. boksy, komórki, garaże, pomieszczenia przeznaczone do przechowywania opału.

Wykaz budynków gminnych i Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne, z określeniem powierzchni użytkowej, liczbą mieszkań przedstawia *Tabela nr 1*.

Tabela Nr 1

Lp.	Adres budynku	Powierzchni a mieszkalna budynku	Liczba lokali w budynku	Socjalne lokale mieszkalne		Pozostałe lokale mieszkalne gminne		Lokale mieszkalne wykupione	
				Powierzchni a lokali	Liczb a lokali	Powierzchni a lokali	Liczba lokali	Powierzchni a mieszkań wykupionych	Liczba lokali wykupionych
1	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 1	755,20	18			82,6	2	626,1	15
2	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 2	783,78	18			222,35	5	561,43	13
3	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 3	863,16	18			202,7	4	660,46	14
4	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 4	809,91	18			325,35	7	430,31	10
5	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 5	1100,96	26			368,24	8	732,72	18
6	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 6	734,96	18			213,57	5	521,39	13
7	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 7	779,15	18			91	2	688,15	16
8	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 8	698,72	16			271,15	6	427,57	10
9	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 9	782,70	18			130,9	3	651,8	15
10	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 10	765,90	18			137,85	3	628,05	15
11	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millennium 11	1212,28	30			447,35	11	764,93	19
12	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 4	420,58	10			213,45	5	207,13	5
13	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 6	418,72	10			217,86	5	200,86	5
14	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 8	422,00	10			81,82	2	340,18	8
15	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 12	418,78	10			287,15	7	131,63	3
16	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 22	2286,77	50			602,62	14	1684,15	36
17	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 30	797,51	23			375,09	11	422,42	12
18	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 34	2278,61	60			1385,2	37	893,41	23
19	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 36	1568,26	36			655,3	16	912,96	20
20	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 38	2277,91	60			1204,59	32	1073,32	28
21	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 40	2174,95	60			1015,5	28	1159,45	32

22	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 42	271,46	6			49,01	1	222,45	5
23	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 44	1244,97	27			377,8	8	867,17	19
24	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 46	673,32	16			411,72	9	261,6	7
25	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 56	696,43	16			559,73	13	136,7	3
26	3 Maja 9	90,27	3			90,27	3		
27	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.3 Maja 33	747,40	18			207,6	5	539,8	13
28	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.3 Maja 37	2449,13	57			947,98	21	1501,15	36
29	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.3 Maja 39	1929,08	48			522,73	14	1406,35	34
30	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.3 Maja 43	1178,83	30			464,9	12	713,93	18
31	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.3 Maja 45	2081,80	47			978,37	22	1103,43	25
32	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Parkowej 2	1644,90	30			926,03	17	718,87	13
33	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Parkowej 4	1644,90	30			523,87	9	1121,03	21
34	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Zina 3	1212,00	20			497	8	715	12
35	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.11 Listopada 26	608,83	13	39,70	1	292,75	7	276,38	5
36	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.11 Listopada 28	610,94	12			441,51	9	169,43	3
37	Z. Nałkowskiej 14	43,05	1			43,05	1		
38	M. Skłodowskiej 46	38,54	1			38,54	1		
39	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4a	2397,81	60			730,47	18	1666,98	42
40	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4b	1421,76	30			294,3	6	1127,46	24
41	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4c	1422,50	30			428,4	9	994,1	21
42	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4d	1422,50	30			236,9	5	1185,6	25
43	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4e	1422,50	30			190,4	4	1232,1	26
44	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4f	1422,50	30			284,5	6	1138	24
45	J. Piłsudskiego 42	240,27	4	35,73	1	204,54	3		
46	J. Piłsudskiego 50	741,44	20	278,59	7	462,85	13		
47	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Białowieskiej 6 i 8	510,55	10			109,34	2	401,21	8
		509,78	10			111,32	2	398,46	8
48	Białowieska 12	66,50	1			66,5	1		
49	Białowieska 30	441,05	14	119,19	4	321,1	10		
50	Białowieska 34	252,08	5			252,08	5		
51	B. Prusa 4	46,73	1			46,73	1		
52	B. Prusa 8	42,33	1			42,33	1		
53	H. Sienkiewicza 15	58,57	1			58,57	1		
54	Piaski 4	109,20	3			109,2	3		
55	Warszawska 31	441,58	11	73,60	2	367,98	9		
56	Warszawska 39	187,11	7	54,00	2	133,11	5		
57	Boh. Westerplatte 19	305,00	14	305,00	14				
58	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S. Batorego 19	2002,50	39			1542,02	31	460,48	8
59	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S. Batorego 23	2002,50	39			777,91	17	1224,59	22
60	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S. Batorego 27	1530,81	36			370,44	9	1369,34	28

61	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S. Batorego 29	1077,00	20			550,4	10	526,6	10
62	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S. Batorego 31	1077,00	20			634,3	12	442,7	8
63	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S. Batorego 33	1077,00	20			670	12	407	8
64	Jarzębinowa 6	45,04	1			45,04	1		
65	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. ks. I. Wierobieja 12	175,35	5			101,9	3	73,45	2
66	ks. I. Wierobieja 22	92,50	2	44,50	1	48	1		
67	Grunwaldzka 11	131,55	4	79,90	2	79,9	2		
68	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Filipczuka 8	393,87	8			212,04	4	181,83	4
69	J. Filipczuka 12	136,20	2	36,48	1	99,72	1		
70	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Filipczuka 19	513,00	13			408,6	11	104,4	2
71	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F. Chemiczna 7	347,02	9			89,84	3	247,18	6
72	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F. Chemiczna 9	372,04	11	188,16	7	91,83	2	92,05	2
73	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F. Chemiczna 16	790,38	26	246,07	10	225,23	6	319,08	10
74	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F. Chemiczna 20	191,28	4			55,74	1	135,54	3
75	F. Chemiczna 21	54,80	1			54,8	1		
76	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. T. Sołoniewicz 7	542,85	7			212,32	3	330,53	4
77	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. T. Sołoniewicz 15	308,32	11	115,20	5	82,77	3	110,35	3
78	Lipowa 45a/36	60,48	1			60,48	1		
	RAZEM	65 899,91	1 508	1 588,63	57	26 778,4	611	37 431,77	840

1.2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024 – 2028 przedstawia *Tabela nr 2.*

Tabela Nr 2

ROK	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ilość lokali mieszk. gminnych ogółem	667	665 (+32)	695	693	691 (+40)	731
w tym:						
lokale socjalne	57	57	57	57	57	57
lokale mieszkalne pomieszczenia tymczasowe	557	607	637	635	633	673
	1	1	1	1	1	1

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w stosunku do stanu na dzień 30 kwietnia 2024 roku ulegać będzie mogła zmianie w poszczególnych latach ze względu na:

- a) sprzedaż lokali – zakłada się w latach 2024-2028 sprzedaż lokali aktualnym najemcom w budynkach wielorodzinnych,
- b) **budowę nowego budynku komunalnego z 40 mieszkaniami na wynajem i lokalami socjalnymi w przypadku uzyskania zewnętrznych środków na ten cel**
- c) **budowa noclegowni** /ze względu na zwiększającą się ilość osób uchylających się od wnoszenia opłat za najmowany lokal/
- d) sprzedaż lokali w budynkach jednorodzinnych oraz wielorodzinnych – zakłada się sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w latach 2024-2028 tj: Z. Nałkowskiej 14, M. Skłodowskiej 46, B. Prusa 4 i 8, H. Sienkiewicza 15, Jarzębinowa 6, Białowieska 12/3; Ks. I. Wierobieja 22/1, Ks. I. Wierobieja 22/3.

e) wyburzenia budynków ze względu na zły stan techniczny lub inne potrzeby miasta, położonych przy ul. Piaski 4;

f) przyjmowanie mieszkań z budynków zakładowych do zasobu mieszkaniowego gminy;

1.3. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Prawidłowa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość nakładów finansowych na remonty.

W istniejących zasobach wybudowanych w latach 1916-1987 występują lokale o pełnowartościowym standardzie, wyposażone we wszystkie media oraz urządzenia sanitarne oraz lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem. Szczegółowy wykaz instalacji, w jakie wyposażone są budynki zarządzane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce, przedstawia *Tabela nr 3*.

Tabela Nr 3

L. p.	Adres budynku	Powierzchnia całkowita	Rok budowy	Wykaz instalacji w danym budynku			
				Zimna woda	Ciepła woda	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie
1	Os. Millenium 1	755,20	1953	+	+	+	+
2	Os. Millenium 2	795,74	1954	+	+	+	+
3	Os. Millenium 3	863,16	1955	+	+	+	+
4	Os. Millenium 4	826,74	1955	+	+	+	+
5	Os. Millenium 5	1100,96	1954	+	+	+	+
6	Os. Millenium 6	776,23	1958	+	+	+	+
7	Os. Millenium 7	779,15	1958	+	+	+	+
8	Os. Millenium 8	813,07	1959	+	+	+	+
9	Os. Millenium 9	813,98	1960	+	+	+	+
10	Os. Millenium 10	798,90	1960	+	+	+	+
11	Os. Millenium 11	1212,28	1968	+	+	+	+
12	A. Krajowej 4	420,58	1960	+	+	+	+
13	A. Krajowej 6	418,72	1960	+	+	+	+
14	A. Krajowej 8	422,00	1960	+	+	+	+
15	A. Krajowej 12	418,78	1960	+	+	+	+
16	A. Krajowej 22	2322,12	1976	+	+	+	+
17	A. Krajowej 30	841,30	1963	+	+	+	+
18	A. Krajowej 34	2278,61	1964	+	+	+	+
19	A. Krajowej 36	1559,66	1962	+	+	+	+
20	A. Krajowej 38	2277,91	1963	+	+	+	+
21	A. Krajowej 40	2174,95	1964	+	+	+	+
22	A. Krajowej 42	271,46	1958	+	+	+	+
23	A. Krajowej 44	1244,97	1964	+	+	+	+
24	A. Krajowej 46	673,32	1954	+	+	+	+
25	A. Krajowej 56	696,43	1953	+	+	+	+
26	3 Maja 9	90,27	1922	+		+	
27	3 Maja 33	747,40	1963	+	+	+	+
28	3 Maja 37	3077,64	1966	+	+	+	+
29	3 Maja 39	2488,09	1966	+	+	+	+
30	3 Maja 43	1178,83	1967	+	+	+	+
31	3 Maja 45	3099,64	1975	+	+	+	+
32	Parkowa 2	1644,90	1987	+	+	+	+
33	Parkowa 4	1644,90	1986	+	+	+	+
34	A. Zina 3	1251,13	1979	+	+	+	+

35	11 Listopada 26	608,83	1954	+	+	+	+
36	11 Listopada 28	610,94	1954	+	+	+	+
37	Z. Nałkowskiej 14	43,05	1933	+			
38	M. Skłodowskiej 46	38,54	1933	+		+	
39	J. Piłsudskiego 4a	2408,59	1967	+	+	+	+
40	J. Piłsudskiego 4d	1440,13	1975	+	+	+	+
41	J. Piłsudskiego 4e	1440,25	1976	+	+	+	+
42	J. Piłsudskiego 4f	1440,90	1976	+	+	+	+
43	J. Piłsudskiego 42	234,10	1940	+		+	
44	J. Piłsudskiego 50	741,44	1940	+		+	+
45	Białowieska 6	510,55	1963	+	+	+	+
46	Białowieska 8	509,78	1963	+	+	+	+
47	Białowieska 12	66,50		+		+	
48	Białowieska 30	441,05	1975	+		+	+
49	Białowieska 34	252,08	1958-60	+		+	+
50	B. Prusa 4	46,73	1933	+			
51	B. Prusa 8	42,33	1933	+			
52	H. Sienkiewicza 15	58,57	1933	+		+	
53	Piaski 4	109,20	1948	+		+	
54	Warszawska 31	441,58	1935	+		+	
55	Warszawska 39	187,11	1928	+		+	
57	Boh. Westerplatte 19	200,00	1967	+		+	
58	S. Batorego 19	2002,50	1983	+	+	+	+
59	S. Batorego 23	2002,50	1983	+	+	+	+
60	S. Batorego 27	1950,56	1973	+	+	+	+
61	S. Batorego 29	1077,00	1982	+	+	+	+
62	S. Batorego 31	1077,00	1982	+	+	+	+
63	S. Batorego 33	1077,00	1981	+	+	+	+
64	Jarzębinowa 6	45,04	1934	+		+	
65	ks. I. Wierobiejka 12	175,35	1929	+		+	
66	ks. I. Wierobiejka 22	273,71	1932	+		+	
67	Grunwaldzka 11	131,55	1934	+		+	
68	J. Filipczuka 8	393,87	1916	+		+	
69	J. Filipczuka 12	136,20	1916	+		+	
70	J. Filipczuka 19	513,00	1937	+		+	+
71	F. Chemiczna 7	347,02	1916	+		+	
72	F. Chemiczna 9	372,04	1918	+		+	
73	F. Chemiczna 16	790,38	1916	+		+	
74	F. Chemiczna 20	191,28	1916	+		+	
75	F. Chemiczna 21	160,30	1916	+		+	
76	T. Sołoniewicz 7	212,32	1928	+		+	+
77	T. Sołoniewicz 15	308,32	1916	+		+	
78	Lipowa 45a/36	60,48		+	+	+	+

W latach 2019-2023 wykonano szereg prac remontowych budynków, polegających na termomodernizacji budynków, wymianie stolarki okiennej, wymianie pokryć dachowych, malowaniu klatek schodowych, remoncie i modernizacji centralnego ogrzewania, pieców grzewczych oraz innych niezbędnych bieżących remontów. Wykaz remontów przedstawia *Tabela nr 4*.

Jednocześnie wykonano remonty infrastruktury technicznej przy budynkach, tj. chodników, dróg i parkingów osiedlowych, instalacji oświetleniowej i placów zabaw. Wszystkie te działania w znaczny sposób poprawiły stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

Remonty wykonane w latach 2019-2023.

Tabela Nr 4

w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem własności Gminy Miejskiej

Lp.	Adres budynku	Zakres remontu	Rok wykonania	Sposób finansowania
A				
Remonty dachów				
1	W. M. przy ul. ks. I. Wierobieja 12	remont dachu	2019	śr. własne
B				
Remonty elewacji i termomodernizacja, docieplenia stropów				
2	W. M. przy ul. F. Chemiczna 7	Remont elewacji	2019	śr. własne
3	W. M. przy ul. 11 Listopada 26	Docieplenie budynku	2020	śr. własne
4	W. M. przy ul. 11 Listopada 28	Docieplenie budynku	2020	śr. własne
5	W. M. przy ul. Białowieska 6	Docieplenie budynku	2021	śr. własne
6	W. M. przy ul. Białowieska 8	Docieplenie budynku	2021	śr. własne
C				
Remonty klatek schodowych				
7	W. M. przy ul. 3 Maja 45	Malowanie klatek	2019	śr. własne
8	W. M. przy ul. 3 Maja 39	Malowanie klatek	2019/2020	śr. własne
9	W. M. przy ul. A. Krajowej 34	Malowanie klatek	2020	śr. własne
10	W. M. przy ul. S. Batorego 23	Malowanie klatek	2020	śr. własne
11	W. M. przy ul. J. Piłsudskiego 4C	Malowanie klatek	2020	śr. własne
12	W. M. przy ul. 3 Maja 43	Malowanie klatek	2021	śr. własne
13	W. M. przy ul. 3 Maja 33	Malowanie klatek	2022	śr. własne
14	W. M. przy ul. A. Krajowej 38	Malowanie klatek	2022	śr. własne
15	W. M. przy ul. 3 Maja 43	Remont schodów wewnętrznych w budynku	2022	śr. własne
16	W. M. przy ul. J. Piłsudskiego 4C	Malowanie klatek	2023	śr. własne
17	W. M. przy ul. Os. Millenium 8	Malowanie klatek	2023	śr. własne
18	W. M. przy ul. J. Filipezuka 8	Remont daszków nad wejściem do budynku	2023	śr. własne
19	W. M. przy ul. J. Piłsudskiego 4B	Remont daszków nad wejściem do budynku	2023	śr. własne
20	W. M. przy ul. J. Piłsudskiego 4C	Remont daszków nad wejściem do budynku	2023	śr. własne
21	W. M. przy ul. 3 Maja 37	Remont daszków nad wejściem do budynku	2023	śr. własne
22	W. M. przy ul. Os. Millenium 9	Remont schodów do piwnicy	2023	śr. własne
23	W. M. przy ul. A. Krajowej 38	Remont schodów do piwnicy	2023	śr. własne
24	W. M. przy ul. A. Krajowej 40	Remont schodów do piwnicy	2023	śr. własne
25	W. M. przy ul. 3 Maja 33	Remont posadzki w budynku	2023	śr. własne
26	W. M. przy ul. 3 Maja 45	Remont posadzki w budynku	2023	śr. własne
D				
Wymiana stolarki				
27	W. M. przy ul. 3 Maja 37	Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	2022	śr. własne
E				
Remont instalacji elektrycznej				
28	W. M. przy ul. A. Krajowej 8	Remont inst. elektrycznej klatek schodow. i piwnic	2023	śr. własne
F				
Remont instalacji c.o.				
29	W. M. przy ul. Os. Millenium 7	Modernizacja instalacji c.o.	2019	śr. własne
30	W. M. przy ul. Os. Millenium 8	Modernizacja instalacji c.o.	2019	śr. własne
31	W. M. przy ul. J. Piłsudskiego 4A	Modernizacja instalacji c.o.	2019	śr. własne
32	W. M. przy ul. 3 Maja 33	Modernizacja instalacji c.o.	2019	śr. własne
33	W. M. przy ul. 3 Maja 37	Modernizacja instalacji c.o.	2019	śr. własne
34	W. M. przy ul. 3 Maja 39	Modernizacja instalacji c.o.	2019	śr. własne
35	W. M. przy ul. 11 Listopada 26	Wykonanie instalacji c.o.	2019	śr. własne
36	W. M. przy ul. 11 Listopada 28	Wykonanie instalacji c.o.	2019	śr. własne
37	W. M. przy ul. A. Krajowej 38	Remont rozdzielaczy c.o.	2020	śr. własne
38	W. M. przy ul. S. Batorego 19	Remont rozdzielaczy c.o.	2020	śr. własne
39	W. M. przy ul. 3 Maja 45	Remont rozdzielaczy c.o.	2023	śr. własne
G				
Remont instalacji wodno-kanal.				
40	W. M. przy ul. 3 Maja 37	Remont instalacji sanitarnej	2022	śr. własne
H				
Inne zadania				
41	W. M. przy ul. 3 Maja 39	Remont pomieszczenia węzła c.o.	2019	śr. własne
42	W. M. przy ul. 3 Maja 33	Remont pomieszczenia suszarni	2019	śr. własne
43	W. M. przy ul. A. Krajowej 22	Remont posadzek w piwnicy	2019	śr. własne
44	W. M. przy ul. S. Batorego 27	Wykonanie zabudowy pojemników na odpady	2020	śr. własne
45	W. M. przy ul. S. Batorego 29	Wykonanie zabudowy pojemników na odpady	2020	śr. własne
46	W. M. przy ul. S. Batorego 31	Wykonanie zabudowy pojemników na odpady	2020	śr. własne
47	W. M. przy ul. S. Batorego 33	Wykonanie zabudowy pojemników na odpady	2020	śr. własne
48	W. M. przy ul. 11 Listopada 28	Podział korytarza	2020	śr. własne
49	W. M. przy ul. J. Piłsudskiego 4A	Remont schodów przed kłatkami	2021	śr. własne
50	W. M. przy ul. J. Filipezuka 8	Remont pieca	2023	śr. własne
w budynkach 100 % Gminy Miejskiej				
A				
Remonty dachów				
51	ul. J. Piłsudskiego 42	Remont dachu	2021	śr. własne

B	Remonty klatek schodowych			
52	ul. J. Piłsudskiego 50	Malowanie klatki schodowej	2023	śr. własne
C	Wymiana stolarki			
53	Lokale gminne	Wymiana stolarki okiennej	2019	śr. własne
54	Lokale gminne	Wymiana stolarki okiennej	2020	śr. własne
55	Lokale gminne	Wymiana stolarki okiennej	2021	śr. własne
56	Lokale gminne	Wymiana stolarki okiennej	2022	śr. własne
57	ul. A. Krajowej 32	Wymiana drzwi wejściowych	2022	śr. własne
58	Lokale gminne	Wymiana stolarki okiennej	2023	śr. własne
D	Remont lokali mieszkalnych			
59	ul. Warszawska 31, 39	remont 2 lokali mieszkalnych	2019	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2020	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2022	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2023	śr. własne
60	ul. 11 Listopada 26	remont 2 lokali mieszkalnych	2019	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2023	śr. własne
61	ul. Os. Millenium 1, 2, 4, 11	remont 1 lokalu mieszkalnego	2019	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2020	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2023	śr. własne
62	ul. Białowieska 30, 34	remont 1 lokalu mieszkalnego	2019	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2020	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2021	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2022	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2023	śr. własne
63	ul. Boh. Westerplatte 19	remont 2 lokali mieszkalnych	2019	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2020	śr. własne
		remont 3 lokali mieszkalnych	2021	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2023	śr. własne
64	ul. F. Chemiczna 9, 16	remont 4 lokali mieszkalnych	2019	śr. własne
		remont 3 lokali mieszkalnych	2020	śr. własne
		remont 3 lokali mieszkalnych	2022	śr. własne
65	ul. 3 Maja 37, 39, 43, 45	remont 1 lokalu mieszkalnego	2019	śr. własne
		remont 4 lokali mieszkalnych	2020	śr. własne
		remont 4 lokali mieszkalnych	2021	śr. własne
		remont 3 lokali mieszkalnych	2022	śr. własne
66	ul. J. Piłsudskiego 42, 50	remont 2 lokali mieszkalnych	2019	śr. własne
		remont 4 lokali mieszkalnych (w tym 1 po pożarze)	2020	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2021	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2022	śr. własne
		remont 3 lokali mieszkalnych	2023	śr. własne
67	ul. J. Piłsudskiego 4E, 4F	remont 2 lokali mieszkalnych	2021	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2023	śr. własne
68	ul. A. Krajowej 22, 30, 34, 36, 38, 40, 56	remont 3 lokali mieszkalnych	2019	śr. własne
		remont 5 lokali mieszkalnych	2020	śr. własne
		remont 3 lokali mieszkalnych	2021	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2022	śr. własne
		remont 4 lokali mieszkalnych	2023	śr. własne
69	ul. S. Batorego 19, 27, 33	remont 1 lokalu mieszkalnego	2019	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2020	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2021	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2022	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2023	śr. własne
70	ul. T. Sołowiecz 7, 15	remont 2 lokali mieszkalnych	2020	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2021	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2022	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2023	śr. własne
71	ul. Grunwaldzka 11	remont 1 lokalu mieszkalnego	2020	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2021	śr. własne
		remont 2 lokali mieszkalnych	2022	śr. własne
72	ul. ks.I.Wierobieja 12	remont 1 lokalu mieszkalnego	2021	śr. własne
		remont 1 lokalu mieszkalnego	2022	śr. własne
73	ul. J. Filipczuka 19	remont 2 lokali mieszkalnych	2023	śr. własne
74	ul. A. Zina 3	remont 1 lokalu mieszkalnego	2023	śr. własne
E	Inne zadania			

75	ul. Boh. Westerplatte 19	Remont pieców i kominów	2019	śr. własne
76	ul. Warszawska 39	Remont pieców i kominów	2019	śr. własne
77	ul. J. Piłsudskiego 50	Naprawa drzwi do budynku	2019	śr. własne
78	ul. T. Sołomowicz 15/7	Remont pieca	2020	śr. własne
79	ul. Boh. Westerplatte 19/8	Remont pieca	2020	śr. własne
80	ul. F. Chemiczna 16/4	Remont pieca	2020	śr. własne
81	ul. J. Piłsudskiego 42	Remont pieca	2021	śr. własne
82	ul. Warszawska 39	Remont pieca	2022	śr. własne
83	ul. F. Chemiczna 16	Remont pieca	2022	śr. własne
84	ul. J. Piłsudskiego 50	Remont budynku gospodarczego	2023	śr. własne

W celu dalszej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy zakłada się, kontynuowanie prac remontowych w latach 2024 – 2028.

Rozdział 2.

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

Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali, co ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadany zasobem mieszkaniowym.

1. Potrzeby remontowo-modernizacyjne

Tabela Nr 5

L.p	Zakres robót	Ilość budynków	Rok wykonania remontu	Uwagi
1	Elewacje z dociepleniem	9	2024-2028	
2	Dachy – remonty		2024-2028	ilość wg potrzeb
3	Wymiana stolarki okiennej		2024-2028	ilość wg potrzeb
4	Instalacja węzła cieplnego	26	2024-2028	
5	Malowanie klatek schodowych	11 (26 klatek)	2024-2028	
6	Przebudowa pieców grzewczych		2024-2028	ilość wg potrzeb
7	Remont instalacji elektrycznej na klatkach schodowych	19	2024-2028	

1.1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej ustalane są przez zakład na podstawie stanu technicznego budynków, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez uprawnione osoby.

1.2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Hajnówka ulega systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków. Potrzeby remontowe określane na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

1.3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- a) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- c) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

1.4. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

1.5. Wykonanie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest jednym z współwłaścicieli, uzależnione będzie od przyjęcia na dane lata powyższych zadań do planów remontów przez poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali gminnych w latach 2024-2028

Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony na ich wniosek.

Udzielanie pomocy mieszkaniowej w skali zbliżonej do dotychczasowej wymaga posiadania odpowiednio dużego zasobu mieszkaniowego. Proces sprzedaży mieszkań wpłynął na zmniejszenie zasobu a tym samym na spadek potencjalnych możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych. Odtworzenie ubytku zasobu powstałego na skutek sprzedaży z bonifikatą jest niemożliwe, ponieważ środki otrzymane ze zbycia lokali z bonifikatą nie wystarczą na niezbędne nakłady potrzebne do wybudowania takiej samej liczby lokali. Należy zatem ograniczyć skalę sprzedaży w kolejnych latach by móc dalej udzielać pomocy mieszkaniowej. Ewentualna sprzedaż powinna następować zatem bez bonifikaty, bowiem jej udzielanie miałoby sens tylko wówczas, gdyby celem polityki mieszkaniowej było wyzbycie się lokali lub zmniejszenie zasobu. Brak możliwości nabycia mieszkań może spowodować zmianę w podejściu najemców do kwestii wynajmowania lokali na czas nieoznaczony. W efekcie może to wpłynąć na większą mobilność najemców i wzrost zainteresowania zamianą lokalu.

Dodatkowo istotne jest, aby sprzedaż poprzedzona była analizą ekonomiczną kosztu budowy 1m² mieszkania – im wyższe koszty realizacji nowego mieszkania, tym mniej mieszkań powinno być zbywanych, ponieważ wraz ze wzrostem tych kosztów maleje możliwość odtworzenia zasobu za środki uzyskane ze sprzedaży.

W latach 2019 - 2023 sprzedano łącznie 173 mieszkań komunalnych w budynkach wielorodzinnych, przy czym największa ilość sprzedano w latach 2019-2020. Aktualnie popyt najemców lokali na nabycie na własność wynajmowanych mieszkań gminnych widocznie się obniżył. Ustala się sprzedaż maksymalnie 2 lokali w skali roku z wyłączeniem sprzedaży lokali w budynkach jednorodzinnych oraz wielorodzinnych (Rozdział I pkt. 1.2 ppkt. d)

Sprzedaż lokali będzie realizowana przez obowiązujące przepisy prawa. Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia oferty z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Hajnówka w kolejnych latach, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobów tj.:

- a) podatku od nieruchomości,
- b) kosztów konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
- c) kosztów sprzątnięcia klatek schodowych
- d) kosztów remontów nieruchomości,
- e) kosztów remontów mieszkań i pustostanów ,
- f) kosztów utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz zieleni,
- g) kosztów ubezpieczenia nieruchomości,
- h) kosztów zarządzania nieruchomością
- i) kosztów remontów pieców fizycznych,
- j) innych związanych z obsługą nieruchomości

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.

Zestawienie Wspólnot Mieszkaniowych, które zaciągnęły kredyty bankowe na pokrycie kosztów termomodernizacji budynku lub wymiany pokrycia dachowego z określeniem wysokości udziału Gminy w kredytach oraz porównanie wielkości wpłacanych przez Gminę do Wspólnot Mieszkaniowych stawek funduszu remontowego i kosztów zarządu, w odniesieniu do maksymalnych stawek czynszu w tych budynkach przedstawia *Tabela nr 6*.

Tabela Nr 6

Adres Wspólnoty Mieszkaniowej	KREDYT			Udział gminy w kredycie		Zaliczka na Fundusz Remontowy na m2	Zaliczka na Koszty Zarządu na m2	Razem kolumna (7+8) na m2	Maksymalna stawka czynszu na m2	Różnica czynszu kolumna (10-9) na m2
	Ilość rat	Kwota udzielonego kredytu	Kwota kredytu na 30.04.2024.	%	zł					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A. Krajowej 4	180	212 427,20	26 673,00	63,42	16 916,02	4,00	3,30	7,30	4,68	-2,62
A. Krajowej 42	227	110 000,00	47 316,66	20,97	9 922,30	4,00	3,30	7,30	4,68	-2,32
A. Krajowej 44	231	364 568,00	99 401,51	36,66	36 440,59	2,00	2,65	4,65	4,68	0,03
A. Krajowej 56	231	206 490,54	11 493,68	---	---	2,50	3,30	5,80	4,68	-1,12
3 Maja 33	160	214 322,00	1 331,32	---	---	3,00	3,30	6,30	4,68	-1,62
3 Maja 33	36	36 300,00	5 997,19	---	---	3,00	3,30	6,30	4,68	-1,62
Os. Millenium 1	236	244 615,84	38 783,52	---	---	3,00	3,30	6,30	4,68	-1,62
Os. Millenium 2	228	219 925,69	16 799,83	---	---	3,00	3,30	6,30	4,68	-1,62
Os. Millenium 3	212	305 698,93	24 123,35	---	---	3,00	3,30	6,30	4,68	-1,62
Os. Millenium 4	223	199 466,96	19 443,10	---	---	3,00	3,30	6,30	4,68	-1,62
Os. Millenium 5	228	352 682,29	16 837,64	---	---	3,00	2,80	5,80	4,68	-1,20
Os. Millenium 7	229	255 089,25	55 097,24	---	---	3,00	2,80	5,80	4,56	-1,24
Os. Millenium 8	229	227 287,32	3 455,09	---	---	3,00	3,30	6,30	4,68	-1,62
Os. Millenium 9	232	259 464,74	53 985,34	---	---	3,00	3,30	6,30	4,68	-1,62
Os. Millenium 10	224	230 663,07	6 896,32	---	---	3,00	3,30	6,30	4,68	-1,62
Parkowa 2	226	377 983,86	93 190,20	64,96	60 536,35	1,50	3,20	4,70	4,56	-0,14
Parkowa 4	226	391 340,85	16 705,62	---	---	1,95	3,20	5,15	4,56	-0,59
11 Listopada 28	216	215 157,58	194 499,79	75,50	146 847,34	4,00	3,20	7,20	4,56	-2,64
11 Listopada 26	216	221 884,95	161 680,01	73,43	118 721,63	4,00	3,20	7,20	4,56	-2,64
Białowieska 6	223	197 625,09	67 843,04	---	---	4,50	3,10	7,60	4,68	-2,92
Białowieska 8	230	201 749,78	124 498,43	30,53	38 009,37	4,50	3,10	7,60	4,68	-2,92

2. Wysokość bazowej stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta Hajnówka w drodze Zarządzenia.

3. Koszt odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podlaskiego w okresie od 01 października 2023r. do 31 marca 2024r. wynosił 6 937,00 zł. zaś w okresie od 01 kwietnia 2024r. do 30 września 2024r. wynosi 7 307,00zł. Wskaźnik przeliczeniowy 3 % pierwszej wartości stanowi 17,34 zł/m2 a dla drugiej 18,27 zł/m2..

4. Dotychczas obowiązująca w zasobach komunalnych miasta Hajnówka maksymalna stawka czynszu wynosi 4,68 zł/m² co stanowi 0,77 % wartości odtworzeniowej z okresu 01.04.2024.-30.09.2024r.

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

**Wykaz czynników podwyższających i obniżających
wielkość stawki bazowej czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej**

Tabela nr 7.

Czynniki wpływające na wysokość stawki		Podwyższające w %	Obniżające w %
	I . Położenie budynku		
1	w I strefie	+ 5%	
2	w II strefie		- 5%
3	w zwartej zabudowie		- 5%
4	w zabudowie wolnostojącej	+ 5%	
	II. Położenie lokalu w budynku		
5	na I i II piętrze we wszystkich budynkach	+ 5%	
6	na poddaszu we wszystkich budynkach		- 5%
7	lokal, w którym kuchnia lub wnęka kuchenna jest bez oświetlenia dziennego		- 10%
	III .Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje		
8	w centralne ogrzewanie	+ 30%	
9	w centralną ciepłą wodę	+ 30%	
10	w zimną wodę	+ 15%	
11	w kanalizację sanitarną	+ 15%	
12	w wylewkę w posesji (brak wody w lokalu)	+ 5%	
	IV .Ogólny stan techniczny budynku		
13	Przeznaczone do rozbiórki lub wykwaterowania na podstawie wydanej decyzji, jednak nie wcześniej niż po wykwaterowaniu pierwszego lokatora		-30%

5.1.W przypadku, gdy stawka czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego po zastosowaniu czynników zmniejszających jest niższa od stawki czynszu lokalu socjalnego stosuje się stawkę jak dla lokalu socjalnego.

5.2. Objaśnienia do wykazu:

I. Położenie budynku:

- 1- 2 - określenie stref przedstawia załączony plan miasta,
- 3 - położenie budynku w zabudowie zwartej,
- 4 - położenie budynku w zabudowie wolnostojącej - dotyczy budynków, w których znajduje się nie więcej niż 5 lokali mieszkalnych.

II. Położenie lokalu w budynku:

- 5 - w budynkach, w których lokale mieszkalne zlokalizowane na półpiętrach – dotyczy I piętra, poziom między I i II piętrem i II piętro,
- 6 - poddasze - mieszkanie w konstrukcji więźby dachowej,
- 7 - lokal, w którym kuchnia lub wnęka kuchenna jest bez oświetlenia dziennego

III. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- 8 - dotyczy instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym zainstalowanych na koszt wynajmującego, zasilanych energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych),
- 9 - dotyczy instalacji c.w. w lokalu mieszkalnym zainstalowanych na koszt wynajmującego, zasilanych energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych),

10 - dotyczy instalacji z.w. w lokalu mieszkalnym zainstalowanych na koszt wynajmującego, zasilanych z sieci miejskiej wodociągowej,

11 - dotyczy instalacji kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym zainstalowanych na koszt wynajmującego, z których ścieki są odprowadzane do kanalizacyjnej sieci miejskiej, lub do lokalnego urządzenia kanalizacyjnego (szamba),

12 - przez wylewkę należy rozumieć urządzenie służące do poboru zimnej wody.

5.3. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona według *Tabeli nr 7*.

5.4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mający wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według *Tabeli nr 7*.

6. Nie planuje się obniżenia stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Plan Miasta Hajnówka



7.

Aktualnie obowiązująca wielkość czynszu wynosi:

- | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------|
| a) stawka czynszu bazowego | - | 2,40 zł/m ² , |
| b) stawka czynszu maksymalnego | - | 4,68 zł/m ² , |
| c) stawka czynszu minimalnego | - | 2,76 zł/m ² , |
| d) stawka czynszu socjalnego | - | 1,20 zł/m ² |

8. Burmistrz Miasta Hajnówka, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), ustali na dany rok wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w oparciu o przepisy obowiązujące w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie. Podwyższanie czynszu za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

9. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie Gminy najemca zobowiązany jest do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niedostępności żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Rozdział 5.

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

1. W latach 2024-2028 planuje się w obecnym systemie prawnym utrzymać formę Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce jako jednostki organizacyjnej zarządzającej i administrującej lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Taka forma organizacyjna zapewnia realizację zadań własnych Gminy w sposób optymalny, zapewniający efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych.

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

- a) wykonywanie uprawnień właściciela, stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933, z 2024r. poz. 653.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029.),
- b) wykonywanie uprawnień właścicielskich określonych w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023r. poz. 1688.),
- c) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych zarządzanych nieruchomości stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967, 1506, 1597, 1681, 1688, 1762, 1890, 1963, 2029),
- d) dokonywanie wszelkich czynności procesowych,
- e) zwracanie kaucji mieszkaniowych,
- f) podejmowania decyzji w sprawie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu płatności wierzytelności zgodnie z odrębną Uchwałą Rady Miasta Hajnówka,
- g) prowadzenie windykacji należności.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W latach 2024–2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływów z czynszów lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Hajnówka, a zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce,
- c) dotacji z budżetu miasta Hajnówka,
- d) finansowanie gospodarki mieszkaniowej z wykorzystaniem źródeł zewnętrznych, takich jak programy rządowe popierania budownictwa mieszkaniowego i modernizacji.

Rozdział 7.

Prognoza dotycząca wydatków eksploatacyjnych

Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym obejmują:

1. koszty dostawy usług do lokali (opłaty niezależne od właściciela);

2. koszty bieżącej eksploatacji zasobu:

-wydatki związane z bieżącym administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne);

- utrzymanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości;

- pozostałe wydatki dotyczące zasobu (ubezpieczenie nieruchomości, dezynfekcja i inne);

3. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;

4. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w tym wydatki inwestycyjne):

- wydatki związane z remontami lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w tym: remonty bieżące, konserwacje, drobne naprawy;

-wydatki inwestycyjne - remonty kapitalne i modernizacje takie jak rozbudowa, nadbudowa, doposażenie w instalacje.

Prognoza wydatków na lata 2024-2028 przewiduje utrzymanie wydatków na techniczne utrzymanie budynków i lokali na takim poziomie, który umożliwi utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym oraz zapewni przeciwdziałanie zagrożeniu dekapitalizacją majątku, ale też pozwoli na modernizację zasobu np. poprzez doposażenia w instalacje grzewcze i instalacje gazu przewodowego.

Prognozę wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem na lata 2024-2028 przedstawia *Tabela 8*

Tabela nr 8.

Wydatki w latach	2023 wykonanie	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty administrowania	766 691	806 559	830 756	847 000	864 000	881 000
Konserwacje	221 592	233 115	240 100	244 000	249 000	249 000
Remonty gruntowne i modernizacje	626 159	577 865	692 000	757 000	822 000	632 000
Inwestycje – budowa budynku mieszkalnego z 40 lokalami socjalnymi i na wynajem			180 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000
Amortyzacja	119 552	119 552	142 052	14 052	142 052	142 052
Razem	1 733 994	1 737 091	2 084 908	6 590 052	6 677 052	6 504 052

Rozdział 8.

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

1. Zamiany lokali.

1.1. Związane z rozbiórką lub remontami budynków i lokali.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uwzględniając dotychczasową prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Hajnówka w latach 2024-2028 przewidywane są potrzeby lokali zamiennych na wykwaterowanie najemców z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub gruntownego remontu, których wykaz przedstawia *Tabela nr 9*

Budynki gminne przeznaczone do wyburzenia.

Tabela nr 9

Lp.	Rok	Adres lokalu	Liczba lokali w danym budynku
1	2024-2028	ul. Piaski 4	3

1.2. Zamiany lokali z innych tytułów.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady zamian lokali:

- a) umożliwić dokonywanie zamian lokalu o większej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora. Warunkiem zamiany pomiędzy najemcami jest spłata zadłużenia w opłatach za zamieniany lokal mieszkalny;
- b) umożliwić dokonywanie zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu;
- c) zamiana następuje za zgodą właściciela zasobu, jeżeli zamiana następuje w tym samym zasobie mieszkaniowym lub obu właścicieli zasobów w wypadku zamiany lokali należących do dwóch różnych zasobów mieszkaniowych;

2. Sprzedaż lokali:

- a) mogą być sprzedawane lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych, w których rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkalnych oraz w innych budynkach zgodnie z odrębną Uchwałą Rady Miasta.
- b) planuje się przeznaczyć do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach przy ulicy: B. Prusa 4, 8, H. Sienkiewicza 15, M. C. Skłodowskiej 46, Z. Nałkowskiej 14, Jarzębinowa 6, Białowieska 12/3, Ks. I. Wierobieja 22/1, Ks. I. Wierobieja 22/3.

W przypadku przeznaczenia lokalu mieszkalnego lub budynku z mieszkaniowego zasobu gminy do zbycia stosuje się zasady wg art.21. ust.4,5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) i odrębnej uchwały Rady Miasta Hajnówka.

4. Przejmowanie lokali gminnych od najemców, którzy są samotni, nieporadni, chorzy, niedołążni, utrudniają oraz zagrażają bezpieczeństwu i życiu innych mieszkańców. Należy zaplanować w budżecie miasta środki na dofinansowanie lub całkowite finansowanie pobytu tych ludzi w odpowiednich placówkach (domach pomocy społecznej, szpitalu, itp.)

5. Wynajmowanie nowo wybudowanych mieszkań najemcom rokującym regularne uiszczanie opłat za najem oraz niestwarzającym zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku.

Rozdział 9. Podsumowanie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminę wymóg opracowania "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy", który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zakłada się, że rozwiązania i założenia przedstawione w Programie przyczynią się do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka oraz poprawy stanu technicznego zasobu.

Zadania założone do wykonania w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2024-2028, a niezrealizowane w tym okresie, podlegają realizacji na zasadach przewidzianych w niniejszym programie.