

**UCHWAŁA NR 438/XLIX/23  
RADY GMINY ZAMBRÓW**

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Zambrów na lata 2024-2027**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 22 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) Rada Gminy Zambrów uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zambrów na lata 2024-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr 124/VI/19 z dnia 6 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zambrów na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 3227).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

**Jolanta Wielgat**

**Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zambrów na lata 2024-2027****I. Podstawa prawna i uzasadnienie utworzenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym.**

Konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym wynika wprost z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Program wieloletni winien obejmować co najmniej pięć kolejnych lat aby gmina mogła prowadzić efektywną politykę i zarządzanie swoim zasobem mieszkaniowym. Dotychczasowy program obejmował lata 2019-2023, stąd też istnieje potrzeba uchwalenia programu na nowy czteroletni okres.

**II. Stan obecny oraz prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2024-2027.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zambrów wchodzi 9 lokali o różnej lokalizacji. Lokale z poz. 1-2 znajdują się w budynkach oświatowych, lokal poz. 3 znajduje się w budynku obecnej świetlicy wiejskiej. Pozostałe 6 lokali zlokalizowanych jest na osiedlu po zlikwidowanej jednostce wojskowej.

2. Stan techniczny budynku/lokalu oznacza:

- bardzo dobry – nie występuje potrzeba wykonywania remontu,
- dobry – zachodzi potrzeba wykonania remontu w niewielkim zakresie,
- średni – zachodzi potrzeba wykonania remontu,
- zły – zachodzi pilna potrzeba wykonania remontu kapitalnego bądź przebudowy.

3. Informacje o zasobie mieszkaniowym, lokalizacji lokali oraz ich stanie technicznym.

**Tabela:** Zasób mieszkaniowy Gminy Zambrów.

Lp.	Lokalizacja lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu w m <sup>2</sup>		Wyposażenie w instalacje					Stan techniczny lokalu
		mieszkalny	najem socjalny	elektryczność	woda	kanalizacja	c.o.	c. c. w	
1.	Oswiec – 22 m. 4	46,82	-	tak	tak	tak	tak	nie	dobry
2.	Oswiec – 22 m. 3	64,70	-	tak	tak	tak	tak	nie	dobry
3.	Zagroby-Zakrzewo – 1A	-	53,68	tak	tak	tak	nie	nie	zły
4.	Czerwony Bór – Osiedle 60 m. 5	27,53	-	tak	tak	nie	nie	nie	dobry
5.	Czerwony Bór – Osiedle 64 m. 8	27,53	-	tak	tak	nie	nie	nie	bardzo dobry
6.	Czerwony Bór – Osiedle 64 m. 11	45,40	-	tak	tak	nie	nie	nie	dobry
7.	Czerwony Bór – Osiedle 64 m. 12	35,34	-	tak	tak	tak	tak	tak	dobry

8.	Czerwony Bór – Osiedle 64 m. 30	35,54	-	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
9.	Czerwony Bór – Osiedle 60 m. 21	46,05	-	tak	tak	tak	tak	tak	dobry

Ogólna powierzchnia użytkowa lokali posiadanych przez gminę Zambrów wynosi 382,39 m<sup>2</sup>, w tym 328,71 m<sup>2</sup> to powierzchnia lokali mieszkalnych.

Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 41,05 m<sup>2</sup>, natomiast lokalu pod umowę najmu socjalnego 53,68 m<sup>2</sup>.

### III. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Zambrów.

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy - prócz lokali znajdujących się w budynku oświatowym, który zarządzany jest przez dyrektora szkoły w ramach przekazanego zarządu trwałego. Lokale poz. 4-9 administrowane są przez wspólnoty mieszkaniowe, utworzone odrębnie dla budynków wielorodzinnych nr 60 i 64.

### IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

W ostatnich czterech latach stan posiadania powierzchni lokalowej zmniejszył się o 5 lokali o ogólnej powierzchni 285,32 m<sup>2</sup>, jednocześnie zwiększając się o powierzchnię 137,50 m<sup>2</sup> w 3 lokalach. Lokale mieszkalne poz. 5-6 i poz. 9 zostały odkupione od Skarbu Państwa po bardzo korzystnej cenie, co wskazuje na skuteczność gminy w pozyskaniu dodatkowej przestrzeni lokalowej. Ich stan techniczny nie wymaga znaczących nakładów w najbliższych latach. Mogą pojawić się wydatki związane z remontami całych budynków, co wynikać będzie z planów remontowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych, poprzez zakup nowych lokali lub otrzymanych od Skarbu Państwa nawet z 90% bonifikatą.

Dużo nakładów finansowych wymagać będzie remont lokalu w Zagrobach-Zakrzewie, usytuowanego w budynku zlikwidowanej szkoły podstawowej, który obecnie jest pustostanem. W najbliższych latach planowana jest gruntowna modernizacja tego budynku. W chwili obecnej wykonany jest projekt budynku wraz z pozwoleniem na budowę.

W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się odsprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

W przypadku pojawienie się możliwości pozyskania dodatkowych lokali, gmina każdorazowo będzie analizować potrzebę i zasadność powiększania zasobu komunalnego.

### V. Zasady polityki czynszowej.

1. Najemcy lokali z mieszkaniowego zasobu gminy opłacają czynsz za najem ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu lub budynku. Wysokość czynszu winna być ustalona na poziomie gwarantującym prawidłowe utrzymanie lokalu.

2. Wysokość stawki podstawowej czynszu za 1m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zambrów będzie ustalana corocznie, z góry na cały rok kalendarzowy zarządzeniem Wójta Gminy Zambrów na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Czynniki podwyższającymi wysokość stawki czynszu są:

- korzystne usytuowanie budynku (lokalu) w odległości do 5 km od miasta Zambrowa i lokalizacja przystanku komunikacji zbiorowej w tej miejscowości,
- dobry stan techniczny budynku (lokalu) niewymagający remontu,
- usytuowanie lokalu w budynku na I piętrze,
- wyposażenie lokalu w instalację c.o. i ciepłej wody użytkowej.

- podłączenie do kanalizacji zbiorczej.

Wysokość stawki czynszu w lokalu mieszkalnym podwyższa się o 10%, jeżeli w budynku w którym znajduje się lokal, występuje przynajmniej jeden z czynników wymienionych wyżej.

4. Czynniki obniżającymi wysokość stawki czynszu są:

- niekorzystne usytuowanie budynku (lokalu) w odległości powyżej 5 km od miasta Zambrowa oraz brak przystanku komunikacji zbiorowej w tej miejscowości,
- zły stan techniczny budynku (lokalu) wymagający gruntownego remontu bądź przebudowy,
- usytuowanie lokalu na parterze lub powyżej I piętra,
- brak w lokalu instalacji c.o. i ciepłej wody użytkowej,
- brak podłączenia do kanalizacji zbiorczej.

W przypadku wystąpienia przynajmniej jednego z czynników wymienionych powyżej, wysokość czynszu w lokalu mieszkalnym obniża się o 10%.

5. Stawka czynszu w umowach najmu socjalnego nie może przekraczać połowy podstawowej stawki czynszu.

6. Stawka czynszu w mieszkaniach z najmem socjalnym nie uwzględnia kosztów zużytej energii elektrycznej, dostawy wody, wywozu odpadów komunalnych.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem.**

W okresie funkcjonowania niniejszego programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie głównie z następujących źródeł:

- wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływów z opłat za wynajem lokali użytkowych,
- środki z budżetu gminy.

Z uwagi na konieczność poniesienia znaczących nakładów na sfinansowanie niezbędnego zakresu przebudowy i remontu pozyskanego budynku z przeznaczeniem na lokale o obniżonym standardzie użytkowym, wpływy czynszowe nie zapewnią pokrycia całkowitych kosztów tych robót. Niezbędnym będzie zaangażowanie środków budżetowych.

#### **VII. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.