

**UCHWAŁA NR XIX/166/20  
RADY GMINY ORLA**

z dnia 28 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orla na lata 2021-2025”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy Orla i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orla na lata 2021 – 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady

**Grzegorz Warchol**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ORLA NA LATA 2021-2025**

### **Rozdział 1.**

#### **PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Orla wchodzi 6 lokali mieszkalnych, o ogólnej powierzchni 271,24 m<sup>2</sup>:

- 1) lokal mieszkalny nr 9, położony na I piętrze budynku wielorodzinnego przy ul. Ogrodowej 15 w Orli, o ogólnej powierzchni 32,30 m<sup>2</sup> składający się z pokoju, kuchni i łazienki wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 8,90 m<sup>2</sup>;
- 2) lokal mieszkalny nr 12, położony na II piętrze budynku wielorodzinnego przy ul. Ogrodowej 15 w Orli, o ogólnej powierzchni 75,40 m<sup>2</sup> składający się z trzech pokoi, kuchni i łazienki wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 13,30 m<sup>2</sup>;
- 3) lokal mieszkalny nr 13, położony na parterze budynku wielorodzinnego przy ul. Ogrodowej 15 w Orli, o ogólnej powierzchni 46,80 m<sup>2</sup> składający się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 10,60 m<sup>2</sup>;
- 4) lokal mieszkalny nr 14, położony na parterze budynku wielorodzinnego przy ul. Ogrodowej 15 w Orli, o ogólnej powierzchni 61,20 m<sup>2</sup> składający się z trzech pokoi, kuchni i łazienki wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 12,80 m<sup>2</sup>;
- 5) lokal mieszkalny nr 1 w budynku wolnostojącym przy ul. Poświętnej 68 w Orli, o ogólnej powierzchni 27,86 m<sup>2</sup> składający się z pokoju, kuchni i sieni;
- 6) lokal mieszkalny nr 2 w budynku wolnostojącym przy ul. Poświętnej 68 w Orli, o ogólnej powierzchni 27,86 m<sup>2</sup> składający się z pokoju, kuchni i sieni.

2. W programowanym okresie nie planuje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy, a stan techniczny będzie utrzymywany na obecnym poziomie poprzez dokonywanie bieżących remontów.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego będzie monitorowany okresowo i na podstawie analizy potrzeb w zakresie remontów oraz możliwości finansowych będzie określany zakres prac niezbędny do wykonania.

### **Rozdział 2.**

#### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

§ 2. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025 będzie utrzymany na obecnym poziomie, poprzez prowadzenie remontów bieżących. Gmina będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych, na jakie będą pozwalały środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

### **Rozdział 3.**

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

§ 3. 1. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek dotychczasowych najemców, lub po rozwiązaniu umowy najmu w drodze przetargu nieograniczonego.

2. Jeżeli pierwszy, a następnie drugi przetarg nieograniczony zakończy się wynikiem negatywnym, sprzedaż lokali może nastąpić w drodze rokowań.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność gospodarki mieszkaniowej. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali.

2. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku. Każdorazowo przy zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych na zarządzanie i administrowanie zasobem.

3. Rada Gminy Orla uznaje za celowe zachowanie skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową. Stawka czynszu ulega:

- 1) podwyższeniu:
  - a) o 20%, gdy lokal jest położony na I piętrze budynku,
  - b) o 13%, gdy do lokalu istnieje przyłącze sieci kanalizacyjnej,
  - c) o 13%, gdy lokal położony jest w budynku wolnostojącym;
- 2) obniżeniu – o 13%, gdy lokal jest położony na II piętrze budynku.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 5. 1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Orla. Zarząd i administracja mieszkaniowym zasobem Gminy Orla obejmuje:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z lokalem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu określone odrębnymi przepisami;
- 3) dokonywanie napraw należących do obowiązków właściciela lokali;
- 4) prowadzenie dokumentacji technicznej lokali wchodzących w skład zasobu;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali;
- 6) egzekwowanie obowiązków obciążających najemcę, wynikających z przepisów prawa.

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

#### **Rozdział 6.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 6. Naprawy i konserwacja w lokalach mieszkalnych będą wykonywane ze środków własnych (bieżących) gminy. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025 będą również:

- 1) wpływy czynszów z najmu lokali;
- 2) wpływy z podatków i opłat;
- 3) pozyskane zewnętrzne środki finansowe.

#### **Rozdział 7.**

### **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH**

§ 7. W latach 2021-2025 nie planuje się wydatków inwestycyjnych, związanych z lokalami mieszkalnymi, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orla. Wydatki będą stanowić wyłącznie koszty bieżącej eksploatacji lokali.

**Rozdział 8.**  
**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA  
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 8. W okresie programowym nie przewiduje się podejmowania innych działań poprawiających wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. Do sprzedaży lokali zastosowanie mają przepisy § 3 ust. 1 i 2.

**Rozdział 9.**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 10. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Przewodniczący Rady

**Grzegorz Warchol**