

**UCHWAŁA nr /2023
RADY MIEJSKIEJ w SOKÓŁCE
z dnia marca 2023 roku**

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sokółka na lata 2023 – 2027.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 poz.40 t.j.) oraz art.21 ust.1pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 roku poz. 172 tj. zm. poz. 975,1561 i 2456), uchwała się co następuje:

§1 Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sokółka na lata 2023 – 2027” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sokółki.

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

Dyrektor

mgr inż. *Mariusz Gurzyński*

Antoni Stefanowicz

Kierownik Wydziału
Gospodarki Komunalnej,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska

POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM
ZASTRZEŻEN
NIEWNOSZĘ
RADCA PRAWNY

mgr Danuta Kowalczyk

21.03.2023 v

PROJEKT z dnia 15.03.2023

UCHWAŁA nr

RADY MIEJSKIEJ w SOKÓŁCE

z dnia marca 2023 roku

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Sokółka na lata 2023 – 2027.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 poz.40 t.j.) oraz art.21 ust.1pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 roku poz.172 t.j. zm. 975, 1561 i 2456) - uchwała się co następuje:

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sokółka na lata 2023 – 2027” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Sokółki.

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

Wieloletni program gospodarowania, mieszkaniowym zasobem Gminy Sokółka na lata 2023 – 2027.

Rozdział 1.

Wprowadzenie

§1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sokółka jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2022 roku poz.172t.j. zm. 975, 1561 i 2456).

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust.1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych Gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Sokółka zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2

Postanowienia ogólne.

§2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sokółka na lata 2023-2027

§3.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sokółka na lata 2023 – 2027, określony w niniejszej uchwale;

2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

3) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2022 roku poz.172t.j. zm. 975, 1561 i 2456).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Sokółka w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

gminy w poszczególnych latach.

§4.1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sokółka wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Sokółka w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Sokółka stanowią lokale mieszkalne, znajdujące się w trwałym zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce.

3. Gmina Sokółka posiada łącznie 372 lokale mieszkalne w tym 24 zawarte umowy najmu socjalnego lokali i 11 pomieszczeń tymczasowych. 361 lokali mieszkalnych znajduje się w 68 budynkach położonych na terenie miasta i gminy Sokółka oraz 11 lokali mieszkalnych znajdujących się w 5 wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy. W 31 budynkach wielorodzinnych zostały utworzone wspólnoty mieszkaniowe, w których sukcesywnie zmniejszany jest udział Gminy Sokółka poprzez realizowaną sprzedaż mieszkań komunalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców.

4. Gmina Sokółka zamierza podejmować działania zmierzające do pozyskania lokali mieszkalnych po przez budowę nowych budynków mieszkalnych. Uzależnione jest to od możliwości finansowych Gminy Sokółka i pozyskania dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Zestawienie budynków z liczbą i powierzchnią lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Tabela nr 1

Lp.	Adres	Liczba lokali w budynku			Pow. użytkowa lokali (m ²)
		Komunalnych (szt.)	W tym umowy najmu socjalnego lokalu (szt.)	Pomieszczenia tymczasowe (szt.)	
1.	ul. Białostocka 19	2	-	-	72,00
2.	ul. Białostocka 32	5	-	-	225,02
3.	ul. Białostocka 41	4	1	-	119,17
4.	ul. Białostocka 61	4	-	-	145,01
5.	ul. Białostocka 86	2	-	3	191,05
6.	ul. Białostocka 91	6	1	-	296,20
7.	ul. N. Barlickiego 1	4	1	-	140,33
8.	ul. N. Barlickiego 4	3	-	1	131,39
9.	ul. Wł. Broniewskiego 5	15	-	-	606,29
10.	ul. Dąbrowskiego 11	4	1	-	251,73
11.	ul. Grodzieńska 31	2	-	-	77,80
12.	ul. Grodzieńska 77	4	1	-	169,98
13.	ul. Kryńska 46	5	1	2	345,21
14.	ul. J. Lelewela 1	3	-	-	147,56
15.	ul. J. Lelewela 1b	2	2	-	70,44
16.	ul. J. Lelewela 8	4	-	1	181,30
17.	ul. Majowa 2	10	-	-	412,66
18.	ul. Majowa 4	25	-	1	1099,49
19.	ul. 1 Maja 5	6	2	-	200,16
20.	ul. 1 Maja 19	4	-	-	133,30
21.	ul. 1 Maja 25	2	-	-	61,60
22.	ul. 1 Maja 27	4	-	-	167,00
23.	ul. 1 Maja 48	2	-	-	62,00

24.	ul. 3 Maja 13	4	-	-	212,71
25.	ul. 3 Maja 13 C	3	-	-	148,90
26.	ul. Nowa 7 a	2	-	-	112,60
27.	ul. Nowa 7 b	2	1	-	80,20
28.	Plac Kilińskiego 2	2	-	-	112,97
29.	ul. Ks. Ściegiennego 15	8	1	-	328,02
30.	ul. Warszawska 6	1	-	-	43,76
31.	ul. Ściegiennego 17	2	-	-	129,56
32.	ul. Warszawska 17	1	-	-	68,76
33.	ul. Zimowa 6	6	6	2	109,60
34.	ul. Majowa 6	20	5	-	662,70
35.	ul. Majowa 8	27	-	-	914,99
36.	Kraśniany 37A	3	-	-	131,64
37.	Stara Rozedranka 4	3	-	-	136,71
38.	Osiedle Zielone 3b	6	-	-	231,98
39.	Plac Kościuszki 9	-	-	1	42,00
40.	ul. Białostocka 3/5	1	-	-	31,10
41.	ul. Białostocka 20	2	-	-	63,50
42.	ul. Białostocka 25	3	-	-	97,51
43.	ul. Białostocka 29	2	-	-	66,06
44.	ul. Białostocka 33	1	-	-	43,00
45.	ul. Białostocka 8/10	1	-	-	61,00
46.	ul. Grodzieńska 70	2	-	-	86,00
47.	ul. Kryńska 18	3	-	-	103,68
48.	ul. Krótka 1	2	-	-	72,69
49.	ul. J. Lelewela 51	3	-	-	133,71
50.	ul. 1 Maja 15	3	-	-	129,50
51.	ul. 1 Maja 21	2	-	-	89,00
52.	ul. Miejska 6	1	1	-	19,00
53.	Osiedle Zielone 4	10	-	-	501,43
54.	Osiedle Zielone 5	10	-	-	360,74
55.	Osiedle Zielone 6	5	-	-	210,51
56.	Osiedle Zielone 7	4	-	-	150,36
57.	Osiedle Zielone 8	6	-	-	215,00
58.	Osiedle Zielone 9	19	-	-	742,46
59.	Osiedle Zielone 10	12	-	-	477,37
60.	Os. Centrum 8	4	-	-	148,50
61.	Osiedle Buchwałowo 15	5	-	-	175,65
62.	Osiedle Buchwałowo 19	2	-	-	78,90
63.	Osiedle Buchwałowo 21	1	-	-	47,00
64.	Plac Kościuszki 21	1	-	-	35,10
65.	ul. Sienna 4	8	-	-	287,66
66.	ul. Warszawska 22	2	-	-	73,00
67.	Os. Centrum 9	12	-	-	470,30
68.	ul. 1go Maja 17	1	-	-	42,00
69.	Os. Centrum 5	2	-	-	83,22
70.	Os. Centrum 6	1	-	-	45,53
71.	Os. Centrum 7	5	-	-	210,00
72.	Os. Centrum 11	2	-	-	82,45
Razem:		350	24	11	14.206,72 m²

Wyłączenie z użytkowania w 2023r. ul Kolejowa 8 -11 lokali mieszkalnych pow 519,40m².

§5 .1. Wykaz wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZGKiM /Tabela nr 2/

<i>Lp.</i>	<i>Adres Wspólnoty</i>	<i>Ilość mieszkań własnościowych</i>	<i>Ilość mieszkań komunalnych</i>
1.	ul. Białostocka 3/5	3	1
2.	ul. Białostocka 11	2	0
3.	ul. Białostocka 20	3	2
4.	ul. Białostocka 25	2	3
5.	ul. Białostocka 29	1	2
6.	ul. Białostocka 33	3	1
7.	ul. Białostocka 8/10	7	1
8.	ul. Grodzieńska 70	2	2
9.	ul. Kryńska 18	4	3
10.	ul. Krótka 1	1	2
11.	ul. Lelewela 51	1	3
12.	ul. 1 Maja 15	7	3
13.	ul. 1 Maja 21	3	2
14.	ul. Miejska 6	1	1
15.	Osiedle Zielone 4	54	10
16.	Osiedle Zielone 5	14	10
17.	Osiedle Zielone 6	18	5
18.	Osiedle Zielone 7	20	4
19.	Osiedle Zielone 8	18	6
20.	Osiedle Zielone 9	26	19
21.	Osiedle Zielone 10	33	12
22.	Osiedle Centrum 8	21	4
23.	Osiedle Centrum 9	33	12
24.	Osiedle Buchwałowo 11	12	-
25.	Osiedle Buchwałowo 15	3	5
26.	Osiedle Buchwałowo 19	5	2
27.	Osiedle Buchwałowo 21	4	1
28.	Plac Kościuszki 21	5	1
29.	ul. Sienna 4	2	8
30.	ul. Warszawska 22	14	2
31.	ul Grodzieńska 72	3	-
RAZEM		325	127

2. Wykaz lokali komunalnych w obcych wspólnotach z udziałem Gminy Sokółka

Tabela nr 3

<i>Lp.</i>	<i>Adres Wspólnoty</i>	<i>Ilość mieszkań Gminy Sokółka</i>
1.	ul. 1-go Maja 17	1
2.	Os. Centrum 5	2
3.	Os. Centrum 6	1
4.	Os. Centrum 7	5
5.	Os. Centrum 11	2
Razem		11

Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym należy do zadań statutowych Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce.

Wszystkie budynki oprócz budynków przy ul. Majowej 4, 6 i 8 wybudowane zostały w latach 1900 – 1976.

Z uwagi na wiek budynków, ich stan techniczny jest na poziomie dużego wyeksploatowania.

Obecnie, zasoby mieszkaniowe w większości wymagają prac remontowych służących utrzymaniu ich w dobrym stanie technicznym ale również kompleksowych prac modernizacyjnych, pozwalających na poprawę ich wartości użytkowych.

W zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w §1 wydzielono lokale o obniżonym standardzie z niepełną infrastrukturą techniczną, które przeznaczono na wynajem jako najem socjalny lokalu / tabela nr 4/.

3. Wykaz budynków, w których zawarte są umowy najmu socjalnego lokalu;

Tabela nr 4.

<i>Lp.</i>	<i>Adres</i>	<i>Ilość umów najmu socjalnego lokalu</i>
1.	ul. Miejska 6	1
2.	ul. Barlickiego 1	1
3.	ul. Majowa 6	5
4.	ul. Białostocka 41	1
5.	ul. Białostocka 91	1
6.	ul. Zimowa 6	6
7.	ul. Grodzieńska 77	1
8.	ul. Dąbrowskiego 11	1
9.	ul. Kryńska 46	1
10.	ul. Lelewela 1B	2
11.	ul. Nowa 7 B	1
12.	ul. 1go Maja 5	2

13.	ul. Ściegiennego 15	1
Razem		24

Stan na dzień 31.12.2022r

4. Wykaz budynków, w których znajdują się pomieszczenia tymczasowe;

Tabela nr 5.

<i>Lp.</i>	<i>Adres</i>	<i>Ilość Pomieszczeń tymczasowych</i>
1.	ul. Majowa 4	1
2.	ul. Pl. Kościuszki 9	1
3.	ul. Białostocka 86	3
4.	ul. Norberta Barlickiego 4	1
5.	ul. Kryńska 46	2
6.	ul. Lelewela 8	1
7.	ul. Zimowa 6	2
Razem		11

Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

1. na jego zmniejszenie się;

a) realizacja sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców (forma bezprzetargowa).

b) wyburzenie budynków, w których znajdują się lokale w związku z przeznaczeniem terenów na cele inwestycyjne bądź z uwagi na ich stan techniczny.

2. na jego zwiększenie się;

a) budowa nowych budynków oraz remont lokali niezamieszkałych.

Rozdział 4

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

§6.1. Większość budynków zasobu mieszkaniowego wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. W pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu remonty pokryć dachowych, modernizację, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym a w szczególności utrzymanie sprawnych instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, instalacji odgromowej oraz przewodów kominowych.

2. Podstawą określenia potrzeb remontowych i modernizacji stanowią okresowe przeglądy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, przeglądy kominiarskie jak również

bieżące zgłoszenia lokatorów.

3. Zadaniem priorytetowym będą remonty, które wynikają bezpośrednio z wymogów zagrożenia życia i bezpieczeństwa najemców.

§7.1. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność Gminy Sokółka, planowanych do wykonania w latach 2023-2027.

Tabela nr 6

L.P	Położenie budynku	Zakres planowanych remontów i modernizacji
1.	ul. Joachima Lelewela 1	- wymiana pokrycia dachowego (eternit), termomodernizacja
2.	ul. Grodzieńska 31	- remont pokrycia dachowego - przebudowa kominów - termomodernizacja budynku wraz z elewacją - przyłączenie do sieci miejskiej c.o
3.	ul. Norberta Barlickiego 1	- termomodernizacja budynku wraz z elewacją, przebudowa - podłączenie do sieci miejskiej c.o
4.	ul. Norberta Barlickiego 4	- remont pokrycia dachowego budynku, przebudowa - termomodernizacja budynku - podłączenie do sieci miejskiej c.o
5.	ul. Białostocka 32	- wymiana pokrycia dachowego (eternit) - termomodernizacja budynku wraz z elewacją
6.	ul. Białostocka 61	- wymiana pokrycia dachowego (eternit) - termomodernizacja budynku wraz z elewacją
7.	ul. Grodzieńska 77	- wymiana pokrycia dachu (eternit) - termomodernizacja budynku wraz z elewacją
8.	ul. 1go Maja 5	- wymiana pokrycia dachu (eternit) - termomodernizacja budynku wraz z elewacją
9.	ul. 1go Maja 25	- wymiana pokrycia dachu (eternit) - termomodernizacja budynku wraz z elewacją
10.	ul. 1go Maja 27	- wymiana pokrycia dachu (eternit) - termomodernizacja budynku wraz z elewacją

Tabela nr 7 planowanych remontów do wykonania w latach 2023-2027

2023	2024	2025	2026	2027
2	2	2	2	2

§8.1. Budynki, których wartość remontu przekracza wartość całego budynku, których stan techniczny zagraża bezpieczeństwu osób w nim mieszkających lub ze względu na realizację inwestycji, przeznaczają się do rozbiórki;

Tabela nr 8

L.P	Położenie lokalu	Przyczyna planowanej rozbiórki
-----	------------------	--------------------------------

1.	ul. Ks. Piotra Ściegiennego 15	wartość remontu przekracza wartość budynku
2.	ul. Ks. Piotra Ściegiennego 17	wartość remontu przekracza wartość budynku
3.	ul. Joachima Lelewela 1b	wartość remontu przekracza wartość budynku
4.	ul. Białostocka 86	wartość remontu przekracza wartość budynku
5.	ul. 1-go Maja 19	wartość remontu przekracza wartość budynku
6.	ul. Kryńska 46	wartość remontu przekracza wartość budynku
7.	Białostocka 19	wartość remontu przekracza wartość budynku
8.	Warszawska 6	wartość remontu przekracza wartość budynku

2. Zarządca zasobów mieszkaniowych przedłoży Burmistrzowi Sokółki plan remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych do wykonania w danym roku, celem zabezpieczenia w budżecie gminy środków finansowych zgodnie z posiadanymi udziałami gminy.

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2023 - 2027;

§9.1. Sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie miasta Sokółka jest realizowana w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 2018 roku poz.121 oraz w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Sokółce z 27 czerwca 2008 roku o nr XXI/160/08 określającą zasady nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 30 kwietnia 2015 roku o nr XI/56/15.

2. Zasadniczym celem jest sprzedaż lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład obcych wspólnot mieszkaniowych.

3. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale z umową najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowe.

4. Sprzedaż mieszkań komunalnych w znacznym stopniu ogranicza brak dokumentacji technicznej w poszczególnych wspólnotach, a także różnorodny sposób władania gruntem, na którym posadowione są budynki wielorodzinne.

5. Podstawowym celem polityki mieszkaniowej w Gminie Sokółka jest ułatwienie posiadania własnego lokalu osobom, które są długoletnimi najemcami lokali komunalnych. Tym najemcom w przypadku nabywania zajmowanego przez nich lokalu Gmina Sokółka stosuje bonifikatę w wysokości uzależnionej od czasu trwania umowy najmu tego lokalu, przyjętą Uchwałą Rady Miejskiej w Sokółce nr XXI/160/08 z dnia 27 czerwca 2008 roku określającą zasady nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Z2022r.poz. 4440)

6. Plan sprzedaży lokali w latach 2023 – 2027.

Tabela nr 9

2023	2024	2025	2026	2027
------	------	------	------	------

Sytuacja może ulec zmianie wskutek faktycznej ilości składanych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§10.1. Polityka czynszowa musi być wyważona by opłaty uzyskane z czynszów pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie, a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

2. Przy ustalaniu czynszu za lokale mieszkalne należy uwzględnić czynniki wymienione w art.7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. Podwyższenie czynszu będzie odbywać się z zachowaniem uwarunkowań zawartych w art.8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Podlaskiego w danym półroczu danego roku. Stawka czynszu najmu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

4. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

5. Okresowa weryfikacja spełnienia przez najemców kryterium wartości dochodu uzasadniającej oddane w najem lokalu, następować będzie co 3 lata. Pierwsza weryfikacja odbędzie się w roku 2024. (zgodnie z art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego)

6. Aktualnie obowiązująca stawka czynszu za lokal mieszkalny wynosi 5,23 zł za 1m² powierzchni użytkowej. Natomiast dla umów najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych wynosi ona 2.05 zł za 1m² pow. użytkowej.

7. Burmistrz Sokółki na wniosek Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce ustala stawki czynszu w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, w oparciu o stawkę bazową czynszu i z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności takich jak;

a) za brak urządzeń technicznych lub instalacji:

- centralnego ogrzewania – 5%
- centralnej ciepłej wody –5%
- instalacji wodociągowej – 5%
- instalacji kanalizacyjnej – 5%

b) wspólne WC w budynkach wyposażonych w instalację kanalizacyjną – 5%;

c) za położenie lokalu mieszkalnego poza granicami administracyjnymi miasta – 5%;

d) za mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki – 5%;

e) za mieszkanie z kuchnią lub wnęką kuchenną bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 5%;

f) za mieszkanie o wysokości pomieszczeń mniejszej niż 2,5m- 5%;

8. Czynniki obniżające o których mowa w pkt 3 nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu i pomieszczenie tymczasowe.

9. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu;

a) budynek po termomodernizacji lub wybudowane po 2007r. + 10%

10. W przypadku wystąpienia jednocześnie kilku czynników obniżających poziom czynszu, wskaźniki podlegają sumowaniu, jednakże łączna obniżka czynszu nie może być większa niż 30%.

§11.1 Czynsz za najem socjalny lokalu i opłata za pomieszczenia tymczasowe, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Wysokość prognozowanej stawki bazowej czynszu w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

a) rok 2023 – 6,00zł

b) rok 2024 – 6,45zł

c) rok 2025 – 7,20zł

d) rok 2026 – 7,50zł

e) rok 2027 – 7,90zł

3. Wysokość prognozowanej stawki bazowej czynszu w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego:

a) rok 2023 – 2,40zł

b) rok 2024 – 2,50zł

c) rok 2025 – 2,85zł

d) rok 2026 – 3,00zł

e) rok 2027 – 3,15zł

4. Burmistrz ma prawo podwyższyć wysokość czynszu za używanie lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad i terminów określonych w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

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.

§12. Sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym.

1. Czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce.

§13. Zasady zarządzania

1. Zarządzanie zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Sokółka wobec swoich nieruchomości i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania.
2. ZGKiM w Sokółce reprezentują Gminę Sokółka we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy Sokółka.

§14.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Sokółka są:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- b) czynsze za lokale użytkowe oraz inne opłaty (reklamy, pomieszczenia tymczasowe)
- c) środki budżetowe gminy.

§15.1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy Sokółka obejmują w szczególności:

- a) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy;
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, centralnego ogrzewania – w części dotyczącej pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku;
- c) zaliczki wpłacone przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
- d) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- e) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące egzekwowania należności z tytułu zaległości czynszowych;
- f) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe;
- g) wydatki związane z utrzymaniem porządku i czystości;
- h) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacje i urządzenia budynku.

§16.1. Prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynikających z posiadanych udziałów w latach 2023-2027.

Tabela nr 10

Wysokość wpłat na:	2023	2024	2025	2026	2027
1. fundusz remontowy	133.000	133.000	135.000	136.000	138.000
2. zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji	155.000	157.000	160.000	163.000	166.000
3. zaliczki na koszty nieruchomości wspólnej/media	416.000	425.000	432.000	440.000	445.000
Razem:	704.000	715.000	727.000	739.000	749.000

2. Przedstawione powyżej prognozowane wpłaty na utrzymanie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zostały wyliczone z uwzględnieniem ewentualnej sprzedaży lokali mieszkalnych i ewentualnych podwyżek opłat przez wspólnoty.

Rozdział 9

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym z właścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§17.1. Prognozowane koszty utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) w latach 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj Kosztów	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty administrowania	155.000	157.000	160.000	163.000	166.000
2.	Koszty eksploatacji	99.000	103.000	106.000	110.000	114.000
3.	Koszty utrzymania części wspólnych	87.000	90.000	94.000	97.000	99.000
4.	Remonty	350.000	370.000	370.000	390.000	410.000
Razem:		691.000	720.000	730.000	760.000	789.000

§18.1. Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy Sokółka, wynikać będą z uchwał wspólnot mieszkaniowych. Gmina Sokółka zobowiązana będzie do zabezpieczenia w budżecie środków pieniężnych, na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

§19.1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Sokółka uwarunkowana jest wielkością wniesionych opłat czynszowych.

Rozdział 10

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a także zwiększenie tego zasobu.

§20.1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego. Ponadto przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalną gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Sokółka;

1) sprzedaż lokali mieszkalnych, w szczególności najemcom z przysługującym im prawem pierwszeństwa w ich nabyciu/w przypadku nie skorzystania przez lokatora z

pierwszeństwa w nabyciu zaoferowanego lokalu, zastosowanie ma art.21 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;

2) dążenie do zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu poprzez:

a) reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności- ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny.

b) określenie sposobów udzielenia pomocy, ze środków pomocy społecznej, udzielenie informacji w kwestii możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, bądź udzielenie obniżki czynszu.

c) skuteczną windykację zaległości czynszowych.

d) umożliwienie dłużnikom zajmującym lokale mieszkalne i zawarte umowy najmu socjalnego lokalu, będących własnością Gminy Sokółka zmiany formy spłaty zadłużenia czynszowego, poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych w postaci drobnych prac remontowych, porządkowych i napraw na rzecz Gminy Sokółka (Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce).