

Projekt

z dnia 22 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIDRA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Sidra na lata 2026 - 2031**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sidra na lata 2026-2031 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sidra.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Marek Antoni Lenkiewicz

Załącznik do uchwały nr
Rady Gminy Sidra
z dnia 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY NA LATA 2026 – 2031**

Rozdział 1

Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Sidra

§ 1. Gminny zasób mieszkaniowy składa się z 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 452,00 m² i przedstawia się następująco:

Tabela 1. Zestawienie obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy Sidra.

Lp.	Położenie lokali (adres)	Ilość lokali	Pow. użytkowa m ²	Rok budowy budynku	Stan techniczny budynku	Administrator
1.	Sidra, ul. Grodzieńska 3	3	100	przed 1939	dostateczny	ZOGKiM w Sidrze
2.	Sidra, ul. Rynekowa 1	2	52	przed 1939	niezadawalający	ZOGKiM w Sidrze
3.	Sidra, ul. Rynek 3	1	59	1989	dobry	Gmina Sidra
4.	Nowinka 1	2	96	1964	niezadawalający	Dyrektor Szkoły Podstawowej w Majewie
5.	Sidra, ul. Kolejowa 2/1	1	79	1961	dobry	Gmina Sidra
6.	Sidra, ul. Kolejowa 6/2	1	66	1961	dobry	Gmina Sidra
	Razem	10	452			

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. W latach 2026- 2031 nie zakłada się powiększania zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Sidra, wg, stanu na dzień 1 stycznia każdego roku:

Tabela 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali m ²
1.	2026	10	452
2.	2027	8	356
3.	2028	8	356
4.	2029	8	356
5.	2030	8	356
6.	2031	8	356

§ 4. 1. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących w całości własność Gminy Sidra:

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego Gminy Sidra.

Lp.	Położenie lokali (adres)	Ilość lokali	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Sidra, ul. Grodzieńska 3	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
2.	Sidra, ul. Rynkowa 1	1	niezadawalający	niezadawalający	niezadawalający	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		1	niezadawalający	niezadawalający	niezadawalający	dostateczny	dostateczny	dostateczny
3.	Sidra, ul. Rynek 3	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Nowinka 1	1	niezadawalający	-	-	-	-	-
		1	niezadawalający	-	-	-	-	-
5.	Sidra, ul. Kolejowa 2/1	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Sidra, ul. Kolejowa 6/2	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Tabela 4. Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego Gminy Sidra.

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW			
Rok	Dobry (szt.)	Dostateczny (szt.)	Niezadawalający (szt.)
2026	3	3	4
2027	3	3	2
2028	3	3	2
2029	3	5	0
2030	3	5	0
2031	3	5	0

Określenia użyte w tabeli 4 oznaczają:

- 1) Stan dobry- budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymania sprawności technicznej elementów budynków-konserwacja;
- 2) Stan dostateczny- elementy konstrukcji są w dobrym stanie. Natomiast pozostałe elementy budynku, należy naprawić lub wymienić, wymagany remont;
- 3) Stan niezadawalający- uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku-naprawa główna.

Rozdział 3

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

§ 5. 1. Budynki stanowiące w całości własność Gminy Sidra wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sidra to budynki wymagające ciągłej konserwacji i remontów. Zakres remontów ustala się według aktualnych potrzeb oraz zdarzeń mogących wpłynąć na bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości oraz w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym.

2. W dalszych latach obowiązywania programu przewiduje się plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026- 2031 wg poniższej tabeli:

Tabela 5. Plan remontów i modernizacja wg. stanu technicznego.

Lp.	Położenie lokali (adres)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Sidra, ul. Grodzieńska 3	-	-		-	-	-
2.	Sidra, ul. Rynkowa 1	-	-	-	przyłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	budowa wspólnej łazienki	
3.	Sidra, ul. Rynek 3	-	-		-	remont kapitalny	-
4.	Nowinka 1	-	-		-	-	-
5.	Sidra, ul. Kolejowa 2/1	-	-		-	-	-
6.	Sidra, ul. Kolejowa 6/2	-	-		-	-	-

§ 6. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie techniczno-użytkowym.

§ 7. W dalszych latach obowiązywania programu przewiduje się planowanie i finansowanie remontów bieżących wg. poniższej tabeli :

Tabela 6. Przewidziane fundusze na remonty.

Kwota w tys. zł					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
-	-	-	10 000	15 000	-

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. W okresie objętym programem planuję się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych co obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 7. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Lp.	Rok	Plan sprzedaży liczba lokali / m2
1.	2026	-
2.	2027	2/96
3.	2028	-
4.	2029	-
5.	2030	-
6.	2031	-

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 9. 1. Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowych w zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) stawkę czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt w formie zarządzenia.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
3. W kosztach czynszu nie ujmuje się opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz opłat za odbiór nieczystości stałych i płynnych. Koszty te są pokrywane przez najemcę odrębnie.
4. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może być podwyższana tylko raz w roku.
5. Stawka czynszu za lokal mieszkalny składa się:
 - 1) z kwoty bazowej ustalonej przez Wójta,
 - 2) z czynników podwyższających stawkę czynszu:
 - a) za wyposażenie lokalu w łazienkę o 30%,
 - b) za wyposażenie w centralne ogrzewanie o 30%,
 - 3) z czynników obniżających stawkę czynszu:
 - a) z powodu braku w lokalu wody z wodociągu o 15%,
 - b) z powodu braku w lokalu urządzeń kanalizacyjnych o 15%.
6. Warunki obniżenia czynszu.
 - 1) Z prawa do obniżki czynszu mogą skorzystać osoby u których w rodzinie występuje niepełnosprawność lub długotrwała choroba, gdy wystąpiło zdarzenie losowe lub inne ważne przyczyny.
 - 2) Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt na podstawie wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.
 - 3) Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50% jego wartości.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 10. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej zasobu;
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali;
- 3) bieżące administrowanie zasobem;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnione inwestowanie w zasób.

§ 11. Zarząd i administrowanie budynkami i lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu gminy prowadzić będą:

- 1) Zakład Obsługi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej,
- 2) Urząd Gminy,
- 3) Dyrektor Szkoły Podstawowej.

§ 12. W latach 2026 - 2031 przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Sidra w związku z planowaną sprzedażą 2 lokali mieszkalnych.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie objętej planem będą:

- 1) źródła wewnętrzne stanowiące: wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki własne Gminy przeznaczone w budżecie;
- 2) źródła zewnętrzne: dofinansowania, dotacje, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 14.1. Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2031 kształtować się będą następująco:

Tabela 8. Wydatki związane z zasobem mieszkaniowym

Rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Koszt bieżącej eksploatacji w tys. zł	500,00	500,00	500	500	500	500
Koszt remontów w tys. zł	-	-	-	-	-	-
Koszt modernizacji lokali i budynków w tys. zł	-	-	-	10 000	15 000	-
Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi w tys. zł	-	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne w tys. zł	-	-	-	-	-	-

2. Zarząd zasobem mieszkaniowym wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych, gmina nie posiada nieruchomości wspólnych z innymi podmiotami, w związku z tym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 9

Opis działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sidra

§ 15. 1. Planowane remonty przewiduje się wykonywać bez stosowania lokali zamiennych.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel gminy ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej- także przy jej udziale.

3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel gminy jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza się protokół.

4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien udostępnić przedstawicielowi gminy lokal w celu dokonania:

a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) zastępczego wykonania przez gminę prac obciążających lokatora.

§16. Zintensyfikowanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego na maksymalnie korzystnych warunkach.

§17. Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej.

§18. Czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.