



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 7 kwietnia 2017 r.

Poz. 1697

UCHWAŁA NR XXXV/174/2017 RADY GMINY KOŃSKOWOLA

z dnia 22 marca 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskowola na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) – Rada Gminy Końskowola uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Końskowola na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Końskowola

Mirosław Pustelnik

Załącznik do Uchwały Nr XXXV/174/2017
Rady Gminy Końskowola
z dnia 22 marca 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOŃSKOWOLA NA LATA 2017-2021.

Rozdział 1. Wprowadzenie.

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Końskowola jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) .Tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy , zgodnie z art.4 ust.1 wymienionej wyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Końskowola zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Postanowienia ogólne.

Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Końskowola na lata 2017- 2021.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Końskowola na lata 2016-2021, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Końskowola;
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150 z późn.zm.)

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Końskowola w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

- 1) lokale mieszkalne
- 2) lokale socjalne

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego, i jego stan techniczny oraz położenie przedstawia się następująco

1) Lokale mieszkalne

Lp	Położenie – adres budynku	Nr budynku	Ilość mieszkań	Łączna powierzchnia użytkowa w m2	Stan techniczny
1	Wronów	50	1	78,30	średni
2	Rudy	76, 76A	2	90,00	średni
3	Sielce		1	66,60	średni
4	Chrzachów	11a	3	146,10	b.dobry
5	Skowieszyn	45	4	202,00	dobry
6	Stary Pożóg	57E	3	137,00	b.dobry

7	Stary Pożóg	94	1	60,00	średni
8	Las Stocki	75	3	95,70	średni

2) Lokale socjalne

lp	Położenie – adres budynku	Nr budynku	Ilość mieszkań	Łączna powierzchnia użytkowa w m2	Stan techniczny
1	Końskowola ul. Kurowska	15	1	50,50	zły
2	Końskowola ul. Żyrzyńska	9	1	34,90	zły
3	Końskowola ul. Żyrzyńska	11	1	39,90	zły
4	Końskowola ul. Rynek	15	1	36,50	zły
5	Skowieszyn	45	6	251,20	b.dobry
6	Stary Pożóg	57d	9	361,70	b.dobry
7	Końskowola ul. Zakładowa	6 d	1	20,10	zły

3. W latach 2017-2021 gmina planuje powiększenie swojego zasobu mieszkaniowego poprzez działania inwestycyjne w wyniku adaptacji lub rozbudowy istniejących budynków (np. adaptacja pozostałej części budynku szkoły w Skowieszynie – planuje się ok. 10 mieszkań).

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali.

1. W latach 2017-2021 w zasobie mieszkaniowym gminy prowadzone będą głównie przeglądy roczne i pięcioletnie, naprawy i remonty bieżące pozwalające na utrzymaniu zasobu w odpowiednim stanie technicznym.

2. Zwiększenie zakresu prac o remonty kapitalne uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

3. Prace remontowe będą finansowane z wpływów czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe, oraz ze środków budżetu gminy i środków pozabudżetowych

4. Zakres prac remontowych przedstawia się następująco:

Lp	Położenie budynku – adres	Zakres prac remontowych zasobów mieszkaniowych- źródło finansowania
1	I. Lokale mieszkalne Skowieszyn 45	Remonty instalacji wod.-kan. oraz wymiana kratek wentylacyjnych - okres realizacji – 2017 r.; Malowanie klatki schodowej i remont wewnętrznej instalacji elektrycznej – okres realizacji 2018 r.; Źródło finansowania – wpływy z czynszów najmu.
2	Las Stocki 75	Prace remontowe - naprawa elewacji na całości budynku wraz z malowaniem elewacji, naprawa opaski wokół budynku i schodów; zamurowanie otworu pod schodami - okres realizacji - 2017 r.; Wymiana drzwi do piwnicy – okres realizacji 2018 r.; Źródło finansowania – wpływy z czynszów.
3	Rudy 76 – 76A	Prace remontowe – wymiana pokrycia dachowego na części budynku - okres realizacji – 2017 r.; Wykonanie izolacji i opaski wokół budynku – okres realizacji 2018 r.; Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – okres realizacji 2019 r.; Wymiana pokrycia dachowego na pozostałej części budynku – okres realizacji 2020 r.; Adaptacja części budynku – okres realizacji 2021 r.; Źródło finansowania – wpływy z czynszów najmu.
4	Wronów 50	Prace remontowe – wykonanie elewacji wraz z malowaniem na części mieszkalnej – okres realizacji 2018 r.; Naprawa schodów zewnętrznych do budynku - okres realizacji- 2017 r.; Wymiana podłóg, wymiana drzwi wewnętrznych, naprawa tynków i malowanie pomieszczeń – okres realizacji 2019 r.;

		Źródło finansowania – wpływy z najmu, budżet gminy.
5	Chrzążów 11 A	Termomodernizacja budynku - okres realizacji – 2017-2018; Malowanie klatki schodowej – okres realizacji 2019 r.; Źródło finansowania – wpływ z czynszu najmu, budżet gminy, inne źródła.
6	Sielce 64	Naprawa elewacji – okres realizacji 2017 r.; Remonty bieżące – okres realizacji 2018-2021; Źródło finansowania – wpływ z najmu, budżet gminy.
7	Stary Pożóg 57E	Remont instalacji wod.-kan., wymiana białego montażu – okres realizacji 2017 r.; Malowanie klatki schodowej – okres realizacji 2018 r.; Remonty bieżące – okres realizacji 2017-2021; Źródło finansowania – wpływ z najmu, budżet gminy.
8	Stary Pożóg 73 A	Remont generalny budynku: elewacja, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont schodów wejściowych do budynku, opaska wokół budynku – okres realizacji 2017 r.; Wykonanie łazienki, wymiana drzwi wewnętrznych – okres realizacji 2018 r.; Wymiana instalacji elektrycznej, malowanie pomieszczeń – okres realizacji 2019 r.; Wymiana podłóg i posadzek – okres realizacji 2020 r. Źródło finansowania – wpływ z najmu, budżet gminy.
9	II Mieszkania socjalne : Stary Pożóg 57D	Remont bieżący mieszkań: naprawa elewacji i malowanie, naprawa cokołu wokół budynku, naprawa schodów wejściowych do budynku, naprawa daszku nad wejściem do budynku – okres realizacji 2017 r.; Malowanie klatki schodowej i korytarzy – okres realizacji 2019 r.; Wykonanie instalacji odgromowej na całym budynku - okres realizacji – 2018 r.; Źródło finansowania – wpływ z najmu, budżet gminy.
10	Skowieszyn 45	Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na adaptację pozostałej części budynku szkolnego na mieszkania socjalne – okres realizacji 2020 r.; Adaptacja części budynku szkoły na lokale socjalne – okres realizacji 2021 r.; Źródło finansowania – wpływ z najmu, budżet gminy, inne źródła.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021.

1. Wieloletnia polityka gminy w zakresie wielkości zasobu mieszkaniowego sprowadza się do utrzymania i administrowania lokalami socjalnymi i lokalami mieszkalnymi.

2. W sytuacji przeznaczenia lokali do sprzedaży, sprzedaż prowadzona będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 poz. 1774 t.j. z późn. zm.) na rzecz dotychczasowych najemców oraz zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Końskowola.

3. W kolejnych latach planuje się sprzedaż następującej ilości lokali:

- 1) 2017 – 2 (ul. Żyrzyńska 11, ul. Kurowska 15);
- 2) 2018 – 1 (ul. Żyrzyńska 9);
- 3) 2019 – 0;
- 4) 2020 – 0;
- 5) 2021 – 0.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej:

- 1) Podstawą polityki czynszowej jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2014r.poz.150 z późn.zm.).

- 2) Polityka czynszowa winna być prowadzona w sposób zapewniający utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji technicznych.
- 3) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
- a) za lokale mieszkalne
 - b) za lokale socjalne
- 4) Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu za lokale mieszkalne i socjalne, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
- 5) Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego ustala Wójt Gminy Końskowola zgodnie z przepisami ustawy, w okresach rocznych w drodze zarządzenia.
- 6) Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość bazową stawki czynszu:
2. Czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
- mieszkanie bez instalacji wodnej - 10 %
 - mieszkanie bez instalacji kanalizacyjnej - 10 %
 - średni stan techniczny budynku - 10 %
 - zły stan techniczny budynku - 20%
 - kuchnia bez okna - 10 %
 - lokal położony poza zwartą zabudową - 10 %
3. Czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
- lokale wyposażone w łazienkę - 3 %
 - lokale wyposażony w gaz przewodowy - 3%
 - lokal wyposażony w instalację wodociągową - 3%
 - lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną - 3%
 - bardzo dobry stan techniczny budynku - 10 %
4. Obniżenie wartości bazowej stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.
5. Podwyższenie wartości bazowej stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających.
6. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi 50% bazowej stawki za lokal mieszkalny, bez zastosowania obniżek i podwyżek, o których mowa w ust. 2 i 3.
7. Rodzaj opłat wchodzących w skład czynszu, opłat uiszczanych przez najemców oprócz czynszu, jak również terminy ich uiszczania są przedmiotem zawieranych umów najmu.

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 latach 2017-2021.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Końskowola .
2. Lokalami znajdującymi się w budynkach szkół zarządzają Dyrektorzy tych Szkół w związku z oddaniem im zabudowanych nieruchomości w trwałą zarząd.
3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) prowadzenie ewidencji nieruchomości i dokumentacji związanej z najmem lokali (zawieranie umów najmu, dokonywanie zmian wysokości czynszu najmu i innych opłat związanych z najmem lokali);
- 2) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności;
- 3) podejmowanie czynności w dochodzeniu roszczeń z tytułu umów najmu i dzierżawy oraz z tytułu innych praw rzeczowych na nieruchomości w postępowaniu sądowym;
- 4) zapewnianie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 5) utrzymywanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 6) wykonywanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali i budynków.

4. Nie przewiduje się zmian zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskowola w latach 2017-2021.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021.

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy, w tym koszty bieżącej eksploatacji i koszty niezbędnych remontów będą pokrywane z:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środków budżetu gminy.

2. Na zadania remontowo- modernizacyjne przewiduje się zaangażowanie następujących funduszy:

- 1) budżet gminy,
- 2) środki unijne,
- 3) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział 9.

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

Lp.	Lata	Dochód za czynsze za lokale mieszkalne (w tys. zł) x	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	Koszty remontów i modernizacji (w tys. zł).	Wydatki inwestycyjne	Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	Różnica do pokrycia z innych źródeł
1	2017	50	50	101	-	-	51
2	2018	52	52	126	-	-	74
3	2019	55	55	84	-	-	29
4	2020	58	58	70	-	-	12
5	2021	61	61	150	-	-	92

x - dochód z czynszów przyjęto przy planowanej prognozie inflacji około 5%; na remonty przeznacza się ok. 100 % wpływów z czynszu za lokale mieszkalne

Rozdział 10.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W latach 2017-2021 działania Gminy Końskowola będą skoncentrowane na:

- 1) corocznym zapewnieniu w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- 2) możliwości zbycia komunalnych lokali użytkowych;
- 3) wykorzystaniu środków ze sprzedaży lokali użytkowych na budowę mieszkań socjalnych;

- 4) poszukiwaniu zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne mieszkaniowe celem sukcesywnej poprawy zasobów mieszkaniowych.