



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 12 maja 2017 r.

Poz. 2273

UCHWAŁA NR XVI/153/2017 RADY GMINY SUSIEC

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Susiec na lata 2016-2021

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się " Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Susiec na lata 2016-2021 " stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Uchyła się uchwałę Nr XIV/141/2016 Rady Gminy Susiec z dnia 29 grudnia 2016r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2016-2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przeowdniczący Rady Gminy

Leszek Ważny

Załącznik
do Uchwały Nr XVI/153/2017
Rady Gminy Susiec
z dnia 29 marca 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SUSIEC NA LATA 2016-2021

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Susiec jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r. poz 1610), zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art.4 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

1. zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy;
2. poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie polityki remontowej określonych na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata;
3. określenie zasad polityki czynszowej;
4. poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 1

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 21 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1200,01m². Lokale te nie są lokalami socjalnymi.

§ 2

Prognoza stanu mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2016 -2021 przedstawia się następująco:

rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu gminy	21	21	21	16	15	13
w tym: lokale socjalne	0	0	0	0	0	0

§ 3

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Susiec w poszczególnych latach 2016-2021

	Oznaczenie budynku, adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny						Wyposażenie				
				2016	2017	2018	2019	2020	2021	Energia elektryczna	Woda	Kanalizacja	c.o.	c.w.
L O K A L E M I E S Z K A L N E	Budynek wielofunkcyjny; 22-672 Susiec ul. Partyzantów 8	5	328,01	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
	Budynek wielofunkcyjny 22-672 Susiec Majdan Sopocki Pierwszy 112	3	183	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	Tak	Tak	Nie	Tak	Tak
	Budynek wielofunkcyjny Zespół Szkół Publicznych 22-672 Susiec	5	234,9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
	Budynek mieszkalny 22-672 Susiec ul. Tomaszowska 87	2	124,5	slaby	slaby	slaby	-	-	-	Tak	Tak	Tak	Nie	Tak
	Budynek wielofunkcyjny 22-672 Susiec Nowiny 29	2	121,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	-	Tak	Tak	Nie	Tak	Tak
	Budynek mieszkalny 22-672 Susiec Kunki 110	1	75,4	slaby	slaby	slaby	slaby	-	-	Tak	Tak	Nie	Nie	Tak
	Budynek mieszkalny Majdan Sopocki Pierwszy 67	3	133	zly	zly	zly	-	-	-	Tak	Tak	Nie	Nie	Nie
LOKALE SOCJALNE														
	Brak	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego wymaga nakładów remontowych. Głównym zadaniem jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, poprzez przeprowadzanie bieżących remontów oraz w miarę możliwości remontów kapitalnych.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 4

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikających między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zastawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel w budżecie gminy.

Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali,
- zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

Założenia jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób gminy:
dotyczący budynków:

- elementy konstrukcji budynków pozbawionych zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna,
- instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z protokołem badań,
- instalacja odgromowa z protokołem badań,
- pokrycie dachowe szczelne i konserwowane,
- kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- szczelna stolarka drzwiowa i okienna

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania bazą mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala racjonalnie planować remonty. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynków, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania.

Po dokonaniu przeglądów bieżących budynków stwierdzono konieczność wykonania remontów / modernizacji:

Nazwa budynku / lokalu / adres	Określenie potrzeb	1 - rok remontu / modernizacji 0 – brak prac remontowych/modernizacyjnych					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Budynek wielofunkcyjny; 22-672 Susiec ul. Partyzantów 8	Remont mieszkania niezamieszkałego: wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, remont łazienki wraz z wymianą armatury, remont pokoi, odmalowanie całości	0	0	1	0	0	0
	Ocieplenie budynku	0	0	0	0	1	0
	wymiana obróbek blacharskich	0	0	0	0	0	1
	wymiana stolarki okiennej, drzwiowej w mieszkaniach	1	1	0	1	0	0
Budynek wielofunkcyjny 22-672 Susiec Majdan Sopocki Pierwszy 112	Ocieplenie budynku	0	0	0	0	1	0
	wymiana obróbek blacharskich	0	0	0	0	0	1
Budynek wielofunkcyjny Zespół Szkół Publicznych 22-672 Susiec	Remont mieszkania niezamieszkałego: remont łazienki wraz z wymianą armatury, remont pokoi, odmalowanie całości	0	0	0	1	1	0
Budynek mieszkalny 22-672 Susiec Kunki 110	Modernizacja mieszkania: wymiana okien, wymiana wykładzin podłogowych, remont łazienki, częściowa wymiana rur wodnych,	1	0	0	0	0	0

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 5

Lokale mieszkalne niezamieszkałe, będą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r poz.1774, z późn.zm.).

Lokale mieszkalne zamieszkałe na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony będą stanowić przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy.

Nazwa budynku / lokalu adres	Stan budynku / lokalu	Ilość lokali do sprzedaży	Informacje o lokalu		Rok sprzedaży lokalu					
			nr. lokalu	Pow. w m ²	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Budynek mieszkalny 22-672 Susiec ul.Tomaszowska 87	słaby	2	1	53,00	0	0	1	0	0	0
			2	71,50	0	0	1	0	0	0
			Razem	124,50	0	0	2	0	0	0
Budynek mieszkalny 22-672 Susiec Majdan Sopocki Pierwszy 67	zły	3	1	51,00	0	0	1	0	0	0
			2	39,00	0	0	1	0	0	0
			3	43,00	0	0	1	0	0	0
			Razem	133,00	0	0	3	0	0	0
Budynek mieszkalny 22-672 Susiec Kunki 110	słaby	1	1	75,40	0	0	0	1	0	0
			Razem	75,40	0	0	0	1	0	0
Budynek wielofunkcyjny 22-672 Susiec Nowiny 29	dobry	2	1	55,00	0	0	0	0	1	0
			2	66,20	0	0	0	0	1	0
			Razem	121,20	0	0	0	0	2	0

Sytuacja sprzedaży może ulec zmianie w skutek składania wniosków o wykup mieszkań przez Najemców.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 6

1. Podstawą polityki czynszowej jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016r. Poz.1610).
2. Polityka czynszowa stanowi jeden z podstawowych elementów programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania budynków czynszowych. Czynsze za mieszkania zapewniają ekonomicznie prawidłową gospodarkę lokalami, gdy wynoszą przynajmniej 3% wartości odtworzeniowej zasobów w skali roku.
Uznaje się za konieczne, aby w roku 2017 zwiększyć stawki czynszu uwzględniając uwarunkowania dotyczące budynków i lokali oraz warunki ekonomiczne najemców.
3. Polityka czynszowa prowadzona jest w sposób zapewniający utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym prawidłowe

- funkcjonowanie urządzeń instalacji technicznych.
4. Wójt Gmina zawiera umowy z Najemcami na okres oznaczony, nieoznaczony, na czas trwania stosunku pracy.
 5. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, według ustalonej stawki. Wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia; z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
 6. Wysokość stawki podstawowej/bazowej/ czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych ustala zarządzeniem raz w roku Wójt Gminy zgodnie z przepisami w/w ustawy.
 7. Stawka czynszu ustalona przez Wójta Gminy jest poniżej wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
 8. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy są ustalane w oparciu o określoną stawkę bazowo - wyjściową z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
- Czynnikami obniżającymi lub podwyższającymi stawkę bazową czynszu są:

A) ze względu na położenia budynku:

- a) budynek położony przy drodze nieutwardzonej - obniżenie 5%
- b) budynek położony poza Sułcem - obniżenie 5%

B) ze względu na położenia lokalu w budynku:

- a) lokal położony na kondygnacji innej niż parter i I piętro - obniżenie 5%

C) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- a) brak centralnego ogrzewania - obniżenie 10 %
- b) wspólna kotłownia – obniżenie 5%
- c) lokal bez instalacji kanalizacyjnej – obniżenie 5%

D) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

- a) budynek z izolacją termiczną – podwyższenie 5%
- a) budynek powyżej 50 lat - obniżenie 15%

**V. 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**

§ 7

1. Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządzane są przez Wójta Gminy Susiec.

2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- b) zawieraniu umów najmu;
- c) protokolarne przekazywanie lokali najemcom i przyjmowanie lokali od najemców, oraz zabezpieczanie ich przed samowolnym zajęciem;
- d) naliczaniu czynszu;
- e) prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali;
- f) dokonywaniu zmian przeznaczenia lokali mieszkalnych na lokale socjalne;
- g) konserwacji, remontach bieżących, tj. zabezpieczanie nieruchomości lub lokalu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, poprawa stanu technicznego lokali;
- h) w przypadku stwierdzenia zdewastowania lokalu, egzekwowanie od byłego najemcy

przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego lub zwrotu kosztów remontu lokalu;
i) wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych w przypadkach przewidzianych przepisami prawa;

3. W latach 2016-2021 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy:

Oznaczenie budynku, adres	Ilość lokali	Podmiot zarządzający	Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021
Budynek wielofunkcyjny; 22-672 Susiec ul. Partyzantów 8	5	Wójt Gminy Susiec	-	-	-	-	-	-
Budynek wielofunkcyjny 22-672 Susiec Majdan Sopocki Pierwszy 112	3	Wójt Gminy Susiec	-	-	-	-	-	-
Budynek wielofunkcyjny Zespół Szkół Publicznych 22-672 Susiec	5	Wójt Gminy Susiec	-	-	-	-	-	-
Budynek mieszkalny 22-672 Susiec ul. Tomaszowska 87	2	Wójt Gminy Susiec	-	-	-	-	-	-
Budynek wielofunkcyjny 22-672 Susiec Nowiny 29	2	Wójt Gminy Susiec	-	-	-	-	-	-
Budynek mieszkalny 22-672 Susiec Kunki 110	1	Wójt Gminy Susiec	-	-	-	-	-	-
Budynek mieszkalny Majdan Sopocki Pierwszy 67	3	Wójt Gminy Susiec	-	-	-	-	-	-

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 8

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2016-2021 będą:

- 1) wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem lokali mieszkalnych,
- 2) środki pieniężne ze sprzedaży działek budowlanych,
- 3) środki z budżetu Gminy
- 4) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych

Łączna wysokość wydatków na potrzeby remontowe, modernizację, bieżącą eksploatację budynków i lokali nie powinna przekroczyć dochodów opisanych w pkt.1 w danym roku kalendarzowym.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 9

1. Na wydatki w mieszkaniowym zasobie składają się koszty:
 - 1) bieżącej eksploatacji
 - 2) wydatków na modernizację
 - 3) remontów
 - 4) wydatków inwestycyjnych
2. Poniższa tabela przedstawia zestawienie przewidywanych wydatków (w złotych) na utrzymanie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w kolejnych latach, z podziałem na poszczególne lata i koszty.

I.p.	Rodzaj wydatku	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty bieżącej eksploatacji	3000	500	500	500	500	500
2	Koszty modernizacji	7000	2000	1000	1000	1000	1000
3	Koszty remontów	4000	4000	19000	10000	70000	70000
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 10

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą wiązały się z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę lokali zamiennych. Zakres prac budowlanych, napraw i remontów w latach 2016-2021 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.

2. Planowana sprzedaż lokali.

Gmina w okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Susiec na lata 2016-2021, planuje sprzedaż ośmiu lokali.

3. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy Susiec to w szczególności:

- działania zmierzające do poprawy stanu technicznego i standardu lokali przez wykonywanie bieżących remontów lokali i budynków
- systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.