



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 12 maja 2017 r.

Poz. 2278

### UCHWAŁA NR XIX/164/2017 RADY GMINY DRELÓW

z dnia 28 marca 2017 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drelów na lata 2017-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 2 pkt 3 ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, z późn. zm.) 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 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.) Rada Gminy Drelów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drelów na lata 2017-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XVII/146/2016 Rady Gminy Drelów z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drelów na lata 2017-2022.

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

Przewodnicząca Rady

**Anna Ciesielska**

Załącznik do Uchwały Nr XIX/164/2017  
Rady Gminy Drelów  
z dnia 28 marca 2017 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DRELÓW NA LATA 2017 - 2022

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drelów został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.). Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycję w rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Pozwoli to na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowej rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach. Celem niniejszego opracowania jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz rozwiązań kwestii dotyczących problemów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy Drelów.

### Rozdział 1.

#### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

##### 1. Analiza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Drelów tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy. Gmina Drelów nie dysponuje lokalami socjalnymi.

Zasób mieszkaniowy Gminy Drelów stanowi 4 budynki, w których znajduje się 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 392,36 m<sup>2</sup>, usytuowanych w budynkach komunalnych.

Lp.	Oznaczenie budynku	Oznaczenie administratora	Ilość mieszkań - powierzchnia	Stan techniczny budynku
1	Ośrodek Zdrowia Drelów, ul. Szkolna 10	Wójt Gminy	10/1 – pow. 43,96 m <sup>2</sup> 10/2 – pow. 31,80 m <sup>2</sup>	dobry
2	Ośrodek Zdrowia, Szóstka 55	Wójt Gminy	55/1 – pow. 23,30 m <sup>2</sup> 55/2 – pow. 51,76 m <sup>2</sup> 55/3 – pow. 56,00 m <sup>2</sup>	dobry
3	Dom Nauczyciela Witoróż 2a	Wójt Gminy	2a/1 – pow. 53,75 m <sup>2</sup>	dobry
4	Budynek po byłej GRN, Żerocin 30a	Wójt Gminy	30a/1 – pow. 63,50 m <sup>2</sup> 30a/2 – pow. 32,60 m <sup>2</sup>	Średni Słaby

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynków, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacja budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynków.

##### Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Drelów w latach 2017-2022:

Adres budynku	lokal	stan techniczny budynku
---------------	-------	-------------------------

		2017	2018	2019	2020	2021	2022
ul. Szkolna 10	10/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	10/2						
Szóstka 55	55/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	55/2						
	55/3						
Witoroż 2a	2a/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Żerocin 30a	30a/1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
	30a/2	słaby	słaby	słaby	słaby	słaby	słaby

**2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Drelów w poszczególnych latach przedstawia się następująco :**

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali ogółem
2017	4	8	0	8
2018	4	8	0	8
2019	4	8	0	8
2010	4	8	0	8
2021	4	8	0	8
2022	4	8	0	8

## Rozdział 2.

### ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

W zależności od potrzeb finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych oraz opłaty za administrowanie. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

#### 1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

#### 2. Analiza potrzeb remontowych.

##### Rok 2016

Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków.

##### Rok 2017

Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków.

##### Rok 2018

Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków.

##### Rok 2019

Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków.

#### **Rok 2020**

Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków.

#### **Rok 2021**

Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków.

### **3. Plan remontów nieruchomości gminnych.**

Gmina nie planuje remontów w latach 2017-2022 w lokalach wynajętych jedynie niezbędne bieżące naprawy.

Po dokonaniu analizy potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Drelów i stanu technicznego budynku przewidują się następujący zakres inwestycji, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Drelów

Lp.	Adres budynku	Wystąpienie potrzeb remontowych/ modernizacyjnych w poszczególnych latach.					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	ul. Szkolna 10	brak	brak	brak	brak	brak	brak
2	Szóstka 55	brak	brak	brak	brak	brak	brak
3	Witoroż 2a	brak	brak	brak	brak	brak	brak
4	Żerocin 30a	brak	brak	brak	brak	brak	brak

### **Rozdział 3.**

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2017-2022**

1. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

2. Sprzedaż lokali mieszkaniowych w poszczególnych latach realizowana będzie na wniosek najemcy lub innego zainteresowanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz postanowień uchwały Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy.

3. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) przeznaczone do wynajmowania pracownikom na czas trwania stosunku pracy,
- 2) przeznaczone na wynajem dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

### **Rozdział 4.**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

1. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty .

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego.

3. Przy zaliczaniu lokali mieszkalnych do odpowiedniej kategorii wartości użytkowej obowiązuje stopień wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne znajdujące się w danym lokalu.

4. 1) Ustala się następującą stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o dobrym stanie technicznym wyposażonych w instalację C.O. i instalację wodno-kanalizacyjną:

- a) na terenie miejscowości Drelów - 6,00 zł
  - b) poza terenem miejscowości Drelów - 4,40 zł
- 2) Stawka o której mowa w pkt 1b ulega obniżeniu w następujący sposób:
- a) lokal bez instalacji C.O i wodno-kanalizacyjnej - o 60%,
  - b) lokal o średnim stanie technicznym - o 20%,
  - c) lokal o słabym stanie technicznym - o 30%.
- 3) Stawki czynszu, o których mowa powyżej obejmują także zryczałtowaną wysokość opłat za C.O. i korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych, jeśli lokal posiada takie instalacje.
5. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

## **Rozdział 5.**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

1. W latach 2017-2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
2. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza Wójt Gminy Drelów.
3. Wpływy z czynszów za lokale są dochodami budżetu Gminy.

Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Szczegółowe regulacje zapisane są w szeregu ustaw, a w szczególności w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, ze zm.).

## **Rozdział 6.**

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

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów,
- 4) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 5) dotacje ze środków zewnętrznych.

Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Koszty modernizacji i remontów będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy dla budynków gminnych i budynków wspólnych. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

**Rozdział 7.****WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji/ przeglądy budynków	Koszty napraw bieżących	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Inwestycję związane z budową nowych lokali mieszkalnych
2017	4000,00	5000,00	-	-	-
2018	4000,00	5000,00	-	-	-
2019	4500,00	6000,00	-	-	-
2020	4500,00	7000,00	-	-	-
2021	5000,00	7000,00	-	-	-
2022	5000,00	7000,00	-	-	-
Razem	27000,00	37000,00	-	-	-

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

1. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.

2. Realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów.

3. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

**Rozdział 9.****OPIS INNYCH DZIAŁAŃ**

Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali: zakres planowanych napraw, remontów i modernizacji lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy w latach 2017–2022 nie powoduje konieczności zabezpieczenia lokali zamiennych.

**Rozdział 10.****POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Drelów przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drelów w latach 2017–2022.

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.