



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 5 grudnia 2019 r.

Poz. 6870

UCHWAŁA NR X/78/2019 RADY GMINY UCHANIE

z dnia 27 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uchanie na lata 2019-2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zm.) Rada Gminy uchwal co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uchanie na lata 2019-2024 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Bodziacki

Załącznik do uchwały Nr X/78/2019

Rady Gminy Uchanie

z dnia 27 listopada 2019 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Uchanie w latach 2019-2024.**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Uchanie tworzy 6 lokali mieszkalnych. W zasobach komunalnych Gmina Uchanie nie posiada lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. W przypadku konieczności zapewnienia lokali socjalnych bądź pomieszczeń tymczasowych Gmina pozyskiwać będzie je w drodze wynajmowania ich od innych właścicieli. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielania z zasobu mieszkaniowego lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne

2. Opis wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy określają poniższe tabele

Tabela nr 1. Opis wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

Miejscowość	Opis / adres	Metraż	Stan techniczny lokalu
Aurelin	była szkoła	40,50 m ²	dobry
Aurelin	była szkoła	100,50 m ²	dobry
Aurelin	była szkoła	58,65 m ²	dobry
Rozkoszówka	była szkoła	67,00 m ²	dobry
Uchanie	była „Poczta”	48,00 m ²	średni
Uchanie	była „Poczta”	67,00 m ²	średni

Tabela Nr 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów w latach 2019-2024

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych
1.	2019	6
2.	2020	6
3.	2021	6
4.	2022	6
5.	2023	6
6.	2024	6

Tabela Nr 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba lokali w stanie technicznym dobrym	4	4	4	4	4	4
Liczba lokali w stanie średnim	2	2	2	2	2	2

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorom i ich mieniu oraz w stanie technicznym gwarantującym sprawne funkcjonowanie

wszelkich instalacji technicznych, jak również poprawę stanu technicznego mieszkań i budynków zapewniającego lokatorom optymalny komfort zamieszkiwania.

Istnienie potrzeby przeprowadzenia remontów występuje w 4 lokalach. Remonty budynków przeprowadzone będą w oparciu o przeprowadzone corocznie okresowe przeglądy budynków wynikające z ustawy Prawo budowlane.

Zakres prac remontowo-modernizacyjnych obejmuje:

1. wymiana elementów konstrukcyjnych wskazujących zły stan techniczny konstrukcji więźby dachowej w budynkach w m. Aurelin;
2. wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachę łącznie z orynowaniem i obróbkami blacharskimi w budynkach w/w;
3. remont ganku w budynku w m. Aurelin;
4. remont kominów i cokołów w budynkach w m. Aurelin, Rozkoszówka, Uchanie
5. wymiana drzwi wejściowych w budynku w m. Aurelin;
6. nie planuje się remontów kapitalnych w budynkach.

Plan remontów w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Zakres prac remontowych
2019	remont kominów i cokołów w budynkach w m. Aurelin, Rozkoszówka, Uchanie
2020	remont ganku w budynku w m. Aurelin
2021	wymiana drzwi wejściowych w budynku w m. Aurelin
2022	naprawa schodów przy wejściu do budynku w m. Aurelin
2023	wymiana stolarki okiennej w budynkach w m. Aurelin
2024	wymiana niektórych elementów konstrukcji więźby dachowej wraz z wymianą pokrycia dachowego z eternitu na blachę łącznie z orynowaniem z obróbkami blacharskimi w budynkach w m. Aurelin

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym programem Gmina Uchanie nie przewiduje sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające jak i podwyższające stawkę bazową w następujący sposób:

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – 10%
- lokal bez centralnego ogrzewania – 5%
- lokal bez łazienki – 5%

- położenie lokalu na parterze – 5%
- położenie budynku w odległości większej niż 5 km od ośrodka zdrowia, sklepu , szkoły – 5%
- ogólny stan techniczny budynku (dla budynków wymagających kapitalnego remontu) - 10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazowa czynszu:

- lokal z instalacją wodociągowo-kanalizacyjną – 10 %
- lokal z instalacją centralnego ogrzewania – 5%
- lokal z łazienką – 5%
- położenie lokalu na I piętrze – 5%
- położenie budynku w odległości mniejszej niż 5 km od ośrodka zdrowia, sklepu , szkoły – 5%

3. Stawkę bazową czynszu za wynajem lokali ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

4. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

Rozdział 5.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt.
2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości
- 2) zawieraniu umów najmu
- 3) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali
- 4) wykonaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacja tych należności
- 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania
- 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- 4) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem

4. W latach 2019- 2024 nie przewiduje się innego sposobu zarządzania zasobami lokalowymi.

Rozdział 6.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy – czynsze z tytułu najmu, opłaty eksploatacyjne.

Rozdział 7.

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

Rodzaj wydatku	Wysokość wydatków w zł w latach					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Koszty remontów i modernizacji	10 000,00	10 000,00	20.000,00	20.000,00	25.000,00	30.000,00
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem gminy

Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych
- 3) poprawa standardu lokali mieszkalnych