



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 31 grudnia 2019 r.

Poz. 7791

### **UCHWAŁA NR VII/63/19 RADY GMINY HAŃSK**

z dnia 20 grudnia 2019 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hańsk na lata 2020-2024**

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

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Hańsk na lata 2020-2024, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady

**Wojciech Grunwald**

Załącznik do uchwały Nr VII/63/19

Rady Gminy Hańsk

z dnia 20 grudnia 2019 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Hańsk na lata 2020 – 2024**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn.zm.). O kształcie polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Uchwalony program ustala się na lata 2020 - 2024 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 2019 r. poz. 506 z późn.zm) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn.zm.).

Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Hańsk w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

### **1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

Mieszkaniowy zasób gminy Hańsk wg. stanu na koniec 2019 roku obejmuje 18 mieszkań stanowiących własność gminy Hańsk (w tym jeden lokal socjalny) o łącznej powierzchni użytkowej 859,06 m<sup>2</sup>:

- 1) 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 59,20 m<sup>2</sup> w budynku Przedszkola Gminnego w Hańsku Pierwszym – stan techniczny: dobry;
- 2) 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 127 m<sup>2</sup> w budynku byłej Szkoły w Kulczynie – stan techniczny: dobry;
- 3) 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 246,36 m<sup>2</sup> w budynku Dom Nauczyciela w Dubecznie – stan techniczny: dobry;
- 4) 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 129 m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku byłego Ośrodka Zdrowia w Hańsku Pierwszym – stan techniczny: dobry;
- 5) 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 55,40 m<sup>2</sup> znajdujący się w budynku „OSIEMNASTKI” w Hańsku Pierwszym – stan techniczny: dobry;
- 6) 1 lokal socjalny o powierzchni użytkowej 28,70 m<sup>2</sup> znajdujący się bloku nr 2 w Krychowie – stan techniczny: dostateczny;
- 7) 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 149,40 m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku oznaczonym adresem porządkowym ul. Chełmska 11 w Hańsku Pierwszym (były Posterunek Policji) – stan techniczny: bardzo dobry;
- 8) 1 budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 64 m<sup>2</sup> znajdujący się w Kosyniu – stan techniczny: dopuszczający;

Z mieszkaniowego zasobu gminy Hańsk wydzielono 1 lokal socjalny o powierzchni użytkowej 28,70 m<sup>2</sup> znajdujący się bloku nr 2 w Krychowie.

Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2020-2024:

	<b>2020 rok</b>	<b>2021 rok</b>	<b>2022 rok</b>	<b>2023 rok</b>	<b>2024 rok</b>
Liczba lokali wchodzących w skład	18	18	16	10	16

zasobu					
w tym lokali socjalnych	1	1	1	1	1

W prognozowanym okresie przewiduje się zmniejszenie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Hańsk poprzez sprzedaż lokali na rzecz najemców. Jeśli dotychczasowi najemcy wyrażą zainteresowanie i chęć wykupu mieszkań, gmina Hańsk planuje sprzedaż 8 lokali mieszkalnych.

W latach 2020 – 2024 można rozważyć budowę nowych budynków i lokali mieszkalnych. Jeśli będzie możliwość zakupu lokalu mieszkalnego po okazyjnej cenie i w budżecie gminy będą na to wystarczające środki, gmina Hańsk zakupi taki lokal.

Należy zauważyć, że w gminie Hańsk istnieje stały odpływ młodych mieszkańców, którzy wyjeżdżają za pracą a jednocześnie nie są w stanie w nowym miejscu zakupić sobie lokalu mieszkalnego. Osoby te mogłyby zmienić swoją decyzję, gdyby na swój start życiowy otrzymały np. mieszkanie komunalne, które rotacyjnie opuszczalyby po pewnym czasie kupując, budując swój docelowy dach nad głową. Pewnym rozwiązaniem jest podaż kilku budynków mieszkalnych opuszczonych, przeznaczonych na sprzedaż w gminie.

W celu zaspokojenia tych potrzeb, dysponując budynkiem po byłej szkole w Kulczynie należy rozważyć przebudowanie go na lokale komunalne o niewielkiej powierzchni, rotacyjne. Budynek ten można przeznaczyć na ten cel asygnując kwotę ok 600-800 tyś w tym do 35% ze środków rządowych. Działanie to winno przynieść efekt w postaci 5 do 8 samodzielnych mieszkań, które mogłyby być zasiedlone młodymi małżeństwami na początku swojej drogi życiowej lub w trudnej sytuacji życiowej. Działanie to może być sprzężne ze środkami finansowymi samych zainteresowanych i być wykończone z ich środków według ich upodobania i możliwości finansowych.

Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty, modernizację budynków i lokali mieszkalnych. Gmina Hańsk w latach 2020 – 2024 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

## **2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu ich utrzymania. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, termomodernizacji budynków. W swoich działaniach polepszających stan jakościowy mieszkań należy uznać dalszą termomodernizację budynków (dokończenie Domu Nauczyciela, części mieszkalnej w budynku byłej szkoły w Kulczynie) oraz podłączenie ich do instalacji gazowej (w szczególności Dom Nauczyciela). Niewykluczona jest konieczność pilnych remontów m.in. kominów, wentylacji, okien, które będą generowały znaczące koszty. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów. Przewiduje się na lata 2020 – 2024 bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców, w szczególności będą to:

- 1) roboty dekarские,
- 2) roboty stolarskie,
- 3) roboty malarskie,
- 4) roboty murarskie.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe przewidziane na ten cel w budżecie gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali:

- 1) 2020 r. - roboty malarskie i murarskie (cały zasób mieszkaniowy) wynikające z bieżących potrzeb;

- 2) 2021 r. - dokończenie ocieplenia budynku Domu Nauczyciela w Dubecznie;
- 3) 2022 r. - roboty dekarские (cały zasób mieszkaniowy) wynikające z bieżących potrzeb;
- 4) 2023 r. - podłączenie do instalacji gazowej Domu Nauczyciela w Dubecznie;
- 5) 2024 r. - ocieplenie części mieszkalnej budynku byłej Szkoły w Kulczynie.

### 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W latach 2020 – 2024 zakłada się sprzedaż 8 lokali mieszkalnych. Lokale będą zbywane ich najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Planowana sprzedaż lokali obejmuje:

- 1) 6 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku Domu Nauczyciela w Dubecznie,
- 2) 1 lokal mieszkalny znajdujący się w budynku „Osiemnastki” w Hańsku Pierwszym,
- 3) 1 budynek mieszkalny znajdujący się w Kosyniu.

Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych i będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców. Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn.zm.), przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737 z późn.zm.) oraz postanowień uchwał Rady Gminy Hańsk w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.

### 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- 1) Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020 - 2024, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
- 2) Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania i zarządu budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty oraz odtworzenia substancji mieszkaniowej. Corocznie winna być sporządzana analiza rzeczywistych kosztów i dochodów dla potrzeb ustalania wysokości stawek bazowych.
- 3) Stawki bazowe czynszu dla lokali mieszkalnych i socjalnych w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Wójt Gminy Hańsk w formie zarządzenia.
- 4) Podwyższanie stawki czynszu będzie dokonywane nie częściej niż raz w roku.
- 5) Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki bazowej czynszu za pozostałe lokale mieszkalne.
- 6) Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela, tj. opłaty za energię elektryczną, wodę, centralne ogrzewanie, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
- 7) Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
  - za lokale znajdujące się w Hańsku Pierwszym, Dubecznie, Kulczynie – 5%
  - za lokale położone w budynkach do II kondygnacji włącznie – 5%
  - za lokale wyposażone w wodociąg, kanalizację, c.o. – 5%
  - za lokale o stanie technicznym dobrym i bardzo dobrym – 5%
- 8) Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
  - za lokale znajdujące się w pozostałych miejscowościach – 5%
  - za lokale położone powyżej II kondygnacji – 5%
  - za lokale nie wyposażone w wodociąg, kanalizację, c.o. – 5%
  - za lokale o stanie technicznym dostatecznym i dopuszczającym – 5%

- 9) Nie przewiduje się możliwości stosowania obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn.zm.).
- 10) Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

**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) Budynek wielorodzinny w Krychowcu, którego gmina jest współwłaścicielem, a w którym wyodrębniono własność lokalu, administrowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Hańsku.
- 2) Budynek w Hańsku Pierwszym, w którym gmina jest współwłaścicielem, a w którym wyodrębniono własność lokali, administrowany jest przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiemnastka” w Hańsku.
- 3) Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Przedszkola Gminnego w Hańsku Pierwszym, administrowane są przez Zespół Szkoły Podstawowej i Przedszkola im. Jana Pawła II w Hańsku.
- 4) Pozostałe budynki i lokale stanowiące własność Gminy Hańsk zarządzane są przez Urząd Gminy Hańsk.

Nie planuje się zmiany w sposobie zarządzania budynkami, jednakże w przypadku sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach o niewielkich ilościach lokali mieszkalnych zarządzanie będzie sprawowane przez wspólnoty mieszkaniowe.

**6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródła finansowania:

- 1) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- 4) inne środki, np. pożyczki.

Mogąca występować w okresie objętym programem różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy.

**7. 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.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w zł)	Wydatki inwestycyjne (w zł)
1.	2020	1 000,00	3 000,00	3 000,00	-
2.	2021	1 000,00	20 000,00	3 000,00	-
3.	2022	1 000,00	3 000,00	3 000,00	-
4.	2023	1 000,00	3 000,00	3 000,00	20 000,00
5.	2024	1 000,00	20 000,00	3 000,00	-
<b>Razem:</b>		<b>5 000,00</b>	<b>49 000,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>20 000,00</b>

**8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobu, który będzie zabezpieczał niezbędną ilość lokali mieszkalnych i socjalnych. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane są remonty bieżące lokali mieszkalnych. W omawianym okresie Gmina

nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, jednakże w przypadku dostępności środków pieniężnych planuje się przeprowadzenie termomodernizacji części budynków.

Wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwala na skuteczne zaspakajanie potrzeb mieszkańców gminy Hańsk, będących lokatorami mieszkań komunalnych. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.

Zadaniami Gminy mającymi na celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych będą:

- 1) formowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego;
- 3) wyodrębnianie i adaptowanie na lokale mieszkalne budynków poprzez zmianę sposobu użytkowania.