



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 8 stycznia 2020 r.

Poz. 195

UCHWAŁA NR XI/77/2019 RADY GMINY DZWOLA

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dzwola na lata 2020 - 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 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 Dzwola**, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola na lata 2020 - 2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzwola.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Dzwola

Urszula Kaproń

Załącznik do uchwały Nr XI/77/2019

Rady Gminy Dzwola

z dnia 30 grudnia 2019 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DZWOLA
NA LATA 2020 – 2025**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola
w poszczególnych latach**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Dzwola obejmuje 22 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1197 m² w 5 budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy, położonych w miejscowościach: Dzwola, Kocudza Pierwsza, Kocudza Trzecia, Krzemień Pierwszy.

2. Gmina Dzwola nie posiada lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

3. W przypadku konieczności zapewnienia lokali socjalnych bądź pomieszczeń tymczasowych Gmina Dzwola pozyskiwać będzie je w drodze wynajmowania ich od innych właścicieli.

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielania z zasobu mieszkaniowego lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne.

5. Opis wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola określają poniższe tabele:

Tabela Nr 1. Aktualny stan wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola.

Oznaczenie lokalu, budynku / lokalizacja	Ilość lokali / pow. użytkowa w m ²	Stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje
NZOZ / Kocudza Trzecia	4 / 179 m ²	dobry	elektryczna, wodociągowa, centralnego ogrzewania, kanalizacyjna
Agronomówka / Kocudza Pierwsza	6 / 336 m ²	dobry	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
Dom Nauczyciela / Dzwola	4 / 200 m ²	dobry	elektryczna, wodociągowa, centralnego ogrzewania, kanalizacyjna
Dom Nauczyciela / Krzemień Pierwszy	3 / 189 m ²	dobry	elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewania, kanalizacyjna
Dom Nauczyciela / Kocudza Pierwsza	5 / 293 m ²	dobry	elektryczna, wodociągowa, centralnego ogrzewania, kanalizacyjna

Tabela Nr 2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola w latach 2020 – 2025.

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy	22	22	22	22	22	22

Tabela Nr 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola latach 2020 – 2025.

Rok – lokale wchodzących	Liczba lokali	Stan techniczny lokali / liczba lokali
--------------------------	---------------	--

w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola		bardzo dobry	dobry	dostateczny	zły
2020 – lokale mieszkalne	22	0	22	0	0
2021 – lokale mieszkalne	22	0	22	0	0
2022 – lokale mieszkalne	22	0	22	0	0
2023 – lokale mieszkalne	22	5	17	0	0
2024 – lokale mieszkalne	22	5	17	0	0
2025 – lokale mieszkalne	22	5	17	0	0

6. W latach 2020 – 2025 Gmina Dzwola nie planuje zakupu ani budowy budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne bądź pozostałe lokale mieszkalne. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania programu nastąpić może jedynie poprzez nieodpłatne pozyskanie nieruchomości zabudowanych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Dzwola 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.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Dzwola mieszczą się w budynkach, które zostały odnowione i wyremontowane, niektóre z nich wymagają termomodernizacji/ i budowy instalacji C.O.

3. Remonty budynków wykonane będą w oparciu o przeprowadzone corocznie okresowe przeglądy budynków wynikające z ustawy Prawo budowlane.

4. Stan techniczny wszystkich budynków jest dobry.

5. Plan remontów i modernizacji na lata 2020 – 2025 określa poniższa tabela:

Położenie budynku	Zakres prac remontowych	Termin remontu
Dom Nauczyciela Dzwola	malowanie klatki schodowej	2020
Dom Nauczyciela Kocudza Pierwsza	wymiana pieca na pellet i montaż zaworów termostatycznych	2021
Dom Nauczyciela Kocudza Pierwsza	docieplenie ścian i stropu oraz wymiana okienek w piwnicy	2022
Agronomówka Kocudza Pierwsza	budowa instalacji gazowej i C.O.	2023
Dom Nauczyciela Krzemień Pierwszy	malowanie klatki schodowej	2024
NZO Kocudza Trzecia	malowanie klatki schodowej	2025

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

1. Polityka czynszowa Gminy Dzwola w latach 2020 - 2025 będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Dzwola w drodze zarządzenia, w oparciu o obowiązujące przepisy.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające jak i podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) budynek usytuowany przy drodze nieutwardzonej – 5 %,
- b) lokal usytuowany na poddaszu – 10 %,
- c) zły stan techniczny budynku – 10 %;

2) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal wyposażony w łazienkę –10 %,
- b) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie –10 %,
- c) budynek wyposażony w instalację gazową – 10 %.

5. 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. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność Gminy Dzwola zarządzają:

- 1) Wójta Gminy Dzwola oraz
- 2) Kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy Dzwola, w przypadku ustanowienia trwałego zarządu nieruchomością.

2. Wykonujący zarząd dokonuje stałego nadzoru nad stanem technicznym budynków, sporządza analizy tego stanu i prognozuje potrzeby w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, określa zakres i termin niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych, ocenia zgodność wykorzystania nieruchomości z ich przeznaczeniem.

3. W latach obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2025 objętych programem, będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie Gminy Dzwola uchwalonym na poszczególne lata;
- 2) wpływy uzyskane z czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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

1. Szacunkowa wysokość kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy Dzwola w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Wydatki	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	10 000 zł	10 000 zł	11 000 zł	11 000 zł	12 500 zł	12 500 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	4 000 zł	0 zł	0 zł	0 zł	5 000 zł	5 000 zł
Wydatki inwestycyjne	0 zł	55 000 zł	125 000 zł	80 000 zł	0 zł	0 zł

2. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych.

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola jest nie tylko utrzymanie lokali mieszkalnych w nie pogorszonym stanie, lecz dążenie do poprawy ich stanu technicznego i standardu.

2. Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą się wiązały z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę Dzwola lokali zamiennych. Zakres planowanych prac budowlanych, remontów i modernizacji w latach 2020-2025 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.

3. Planuje się podjąć działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola poprzez racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego oraz sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych.

4. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola pozwala w sposób rozsądny gospodarować nim na etapie planowania, finansowania i zarządzania.