



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 12 maja 2021 r.

Poz. 2170

### UCHWAŁA NR XXXVI/235/21 RADY MIEJSKIEJ W PONIATOWEJ

z dnia 30 kwietnia 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poniatowa na lata 2021 – 2025**

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 2020 r. poz. 713 t.j.) 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 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Poniatowej uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poniatowa na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Poniatowej.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Poniatowej

**Ewa Baranowska**

Załącznik do uchwały nr XXXVI/235/21

Rady Miejskiej w Poniatowej

z dnia 30 kwietnia 2021 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PONIATOWA NA LATA 2021 - 2025

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 t.j.) gmina zapewnia lokale zamienne i socjalne oraz dąży do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Art. 21 ust.1 ustawy nakłada na Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanego na co najmniej pięć kolejnych lat.

W związku z powyższym przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Poniatowa na lata 2021 - 2025.

2. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

3. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem gminy,
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### Rozdział 1.

#### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

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

Mieszkaniowy zasób Gminy Poniatowa tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach, w których Gmina Poniatowa wraz z innymi właścicielami tworzy wspólnoty mieszkaniowe. Według stanu na dzień 1 marca 2021 r. mieszkaniowy zasób gminy to **206 lokali** o powierzchni użytkowej **8.174,85 m<sup>2</sup>** znajdujących się w **44** wspólnotach mieszkaniowych w Gminie Poniatowa.

Według stanu na dzień 1 marca 2021 r. w mieszkaniowym zasobie gminy liczba lokali wykorzystanych pod najem socjalny wynosi **28**.

Struktura wiekowa budynków, w których zlokalizowane są zasoby mieszkaniowe gminy:

- budynki oddane do użytku przed rokiem 1960 – 31 szt. 70 %
- budynki oddane do użytku po 1960 -13 szt. 30 %

Tabela 1.

Analiza stanu technicznego

| Lp. | Adres | Powierzchnia | Stan techniczny | Potrzeby remontowe |
|-----|-------|--------------|-----------------|--------------------|
|-----|-------|--------------|-----------------|--------------------|

|    |                   | [m2]  |        |                                                              |
|----|-------------------|-------|--------|--------------------------------------------------------------|
| 1  | Fabryczna 4/2     | 22,40 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 2  | Fabryczna 4/10-11 | 27,22 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 3  | Fabryczna 4/13-14 | 27,22 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 4  | Fabryczna 4/15    | 13,61 | dobry  |                                                              |
| 5  | Fabryczna 4/16    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 6  | Fabryczna 4/17    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 7  | Fabryczna 4/18    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 8  | Fabryczna 4/19    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 9  | Fabryczna 4/20    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 10 | Fabryczna 4/21    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 11 | Fabryczna 4/22    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 12 | Fabryczna 4/23    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 13 | Fabryczna 4/24    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 14 | Fabryczna 4/25    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 15 | Fabryczna 4/26    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 16 | Fabryczna 4/27    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 17 | Fabryczna 4/28    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 18 | Fabryczna 4/29    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 19 | Fabryczna 4/30    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 20 | Fabryczna 4/31    | 13,61 | zły    | wymiana instalacji elektrycznej / wymiana stolarki drzwiowej |
| 21 | Fabryczna 4/32-33 | 32,47 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 22 | Fabryczna 4/34    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 23 | Fabryczna 4/35    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 24 | Fabryczna 4/36    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 25 | Fabryczna 4/37    | 13,61 | zły    | wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej |
| 26 | 11 Listopada 7/2  | 38,24 | średni |                                                              |
| 27 | 11 Listopada 7/4  | 31,81 | średni |                                                              |
| 28 | 11 Listopada 7/7  | 38,35 | średni |                                                              |
| 29 | 11 Listopada 7/9  | 30,82 | średni |                                                              |
| 30 | 11 Listopada 7/12 | 31,81 | średni |                                                              |
| 31 | 11 Listopada 7/13 | 30,82 | średni |                                                              |
| 32 | 11 Listopada 7/14 | 38,24 | średni |                                                              |
| 33 | 11 Listopada 9/4  | 31,81 | średni |                                                              |
| 34 | 11 Listopada 9/5  | 30,82 | średni |                                                              |

|    |                    |       |        |                                                                           |
|----|--------------------|-------|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| 35 | 11 Listopada 9/7   | 38,35 | średni |                                                                           |
| 36 | 11 Listopada 9/11  | 38,35 | średni |                                                                           |
| 37 | 11 Listopada 9/13  | 30,82 | średni |                                                                           |
| 38 | 11 Listopada 9/15  | 38,35 | średni |                                                                           |
| 39 | 11 Listopada 9/16  | 31,81 | średni |                                                                           |
| 40 | 11 Listopada 10/1  | 45,50 | średni |                                                                           |
| 41 | 11 Listopada 10/2  | 52,00 | średni |                                                                           |
| 42 | 11 Listopada 10/3  | 52,00 | średni |                                                                           |
| 43 | 11 Listopada 10/4  | 45,50 | średni |                                                                           |
| 44 | 11 Listopada 11/2  | 38,24 | średni |                                                                           |
| 45 | 11 Listopada 11/7  | 38,35 | średni |                                                                           |
| 46 | 11 Listopada 11/11 | 38,35 | średni |                                                                           |
| 47 | 11 Listopada 11/13 | 30,82 | średni |                                                                           |
| 48 | 11 Listopada 12/4  | 52,00 | średni |                                                                           |
| 49 | 11 Listopada 12/5  | 45,50 | średni |                                                                           |
| 50 | 11 Listopada 13/7  | 38,35 | średni |                                                                           |
| 51 | 11 Listopada 13/8  | 31,81 | średni |                                                                           |
| 52 | 11 Listopada 13/11 | 38,35 | średni |                                                                           |
| 53 | 11 Listopada 13/15 | 38,35 | średni |                                                                           |
| 54 | 11 Listopada 13/16 | 31,81 | średni |                                                                           |
| 55 | 11 Listopada 15/1  | 31,45 | średni |                                                                           |
| 56 | 11 Listopada 15/6  | 38,56 | średni |                                                                           |
| 57 | 11 Listopada 15/13 | 31,45 | średni |                                                                           |
| 58 | 11 Listopada 17/6  | 38,24 | średni |                                                                           |
| 59 | 11 Listopada 17/8  | 31,81 | średni |                                                                           |
| 60 | 11 Listopada 17/11 | 38,35 | średni |                                                                           |
| 61 | 11 Listopada 17/15 | 38,35 | średni |                                                                           |
| 62 | 11 Listopada 17/16 | 31,81 | średni |                                                                           |
| 63 | 11 Listopada 19/1  | 30,82 | średni |                                                                           |
| 64 | 11 Listopada 19/2  | 38,24 | średni |                                                                           |
| 65 | 11 Listopada 19/3  | 38,35 | średni |                                                                           |
| 66 | 11 Listopada 19/4  | 31,81 | średni |                                                                           |
| 67 | 11 Listopada 19/5  | 30,82 | średni |                                                                           |
| 68 | 11 Listopada 19/6  | 38,24 | średni |                                                                           |
| 69 | 11 Listopada 19/7  | 38,35 | średni |                                                                           |
| 70 | 11 Listopada 19/8  | 31,81 | średni |                                                                           |
| 71 | 11 Listopada 19/9  | 30,82 | średni |                                                                           |
| 72 | 11 Listopada 19/10 | 38,24 | średni |                                                                           |
| 73 | 11 Listopada 19/11 | 38,35 | średni |                                                                           |
| 74 | 11 Listopada 19/12 | 31,81 | średni |                                                                           |
| 75 | 11 Listopada 19/13 | 30,82 | średni |                                                                           |
| 76 | 11 Listopada 19/15 | 38,35 | średni |                                                                           |
| 77 | 11 Listopada 19/16 | 31,81 | średni |                                                                           |
| 78 | Modrzewiowa 3/4    | 25,11 | średni |                                                                           |
| 79 | Modrzewiowa 3/23   | 60,38 | średni |                                                                           |
| 80 | Modrzewiowa 3/24   | 45,29 | średni | uzupełnienie tynków ścian i sufitów /<br>malowanie tynków ścian i sufitów |

|     |                  |       |        |                                   |
|-----|------------------|-------|--------|-----------------------------------|
| 81  | Modrzewiowa 3/39 | 66,44 | średni |                                   |
| 82  | Modrzewiowa 3/45 | 66,44 | średni |                                   |
| 83  | Modrzewiowa 5/1  | 66,44 | średni |                                   |
| 84  | Modrzewiowa 5/9  | 66,44 | średni |                                   |
| 85  | Modrzewiowa 5/18 | 45,29 | średni |                                   |
| 86  | Modrzewiowa 5/22 | 22,84 | średni |                                   |
| 87  | Modrzewiowa 5/29 | 60,38 | średni |                                   |
| 88  | Modrzewiowa 5/36 | 25,11 | średni |                                   |
| 89  | Modrzewiowa 5/42 | 25,11 | średni |                                   |
| 90  | Modrzewiowa 5/45 | 25,11 | średni |                                   |
| 91  | Modrzewiowa 6/4  | 71,52 | średni |                                   |
| 92  | Modrzewiowa 6/5  | 71,52 | średni |                                   |
| 93  | Modrzewiowa 6/6  | 71,52 | średni |                                   |
| 94  | Modrzewiowa 10/3 | 96,69 | średni |                                   |
| 95  | Modrzewiowa 11/1 | 71,52 | średni |                                   |
| 96  | Modrzewiowa 11/4 | 71,52 | średni |                                   |
| 97  | Modrzewiowa 12/4 | 71,52 | średni |                                   |
| 98  | Modrzewiowa 13/5 | 50,33 | średni |                                   |
| 99  | Modrzewiowa 15/3 | 71,52 | średni |                                   |
| 100 | Modrzewiowa 15/4 | 71,52 | średni |                                   |
| 101 | Modrzewiowa 15/5 | 50,33 | średni |                                   |
| 102 | Słoneczna 2/5    | 34,36 | średni |                                   |
| 103 | Słoneczna 2/8    | 23,46 | średni |                                   |
| 104 | Słoneczna 2/17   | 23,46 | średni |                                   |
| 105 | Słoneczna 2/25   | 50,40 | średni |                                   |
| 106 | Słoneczna 2/28   | 52,30 | średni |                                   |
| 107 | Słoneczna 2/33   | 50,40 | średni |                                   |
| 108 | Słoneczna 3/3    | 46,55 | średni |                                   |
| 109 | Słoneczna 3/23   | 38,44 | średni |                                   |
| 110 | Słoneczna 3/26   | 34,40 | średni |                                   |
| 111 | Słoneczna 3/30   | 34,40 | średni |                                   |
| 112 | Słoneczna 4/20   | 55,18 | średni |                                   |
| 113 | Słoneczna 5/1    | 60,00 | średni |                                   |
| 114 | Słoneczna 5/2    | 60,00 | średni |                                   |
| 115 | Słoneczna 5/4    | 39,75 | średni |                                   |
| 116 | Słoneczna 6/1    | 51,42 | średni |                                   |
| 117 | Słoneczna 7/10   | 48,29 | średni |                                   |
| 118 | Żeromskiego 2/6  | 50,14 | średni |                                   |
| 119 | Żeromskiego 2/5  | 30,85 | dobry  |                                   |
| 120 | Żeromskiego 2/8  | 30,85 | średni |                                   |
| 121 | Żeromskiego 2/17 | 31,77 | średni |                                   |
| 122 | Żeromskiego 3/21 | 49,09 | średni |                                   |
| 123 | Żeromskiego 5/5  | 28,87 | średni |                                   |
| 124 | Żeromskiego 5/6  | 48,29 | średni | instalacja elektryczna do remontu |
| 125 | Żeromskiego 6/7  | 52,51 | średni |                                   |
| 126 | Żeromskiego 6/26 | 29,38 | średni |                                   |

|     |                   |       |        |  |
|-----|-------------------|-------|--------|--|
| 127 | Gen. Bema 2/11    | 29,12 | średni |  |
| 128 | Gen. Bema 2/14    | 29,12 | średni |  |
| 129 | Gen. Bema 4/1     | 37,46 | średni |  |
| 130 | Gen. Bema 4/18    | 37,46 | średni |  |
| 131 | 1 Maja 2/5        | 25,98 | średni |  |
| 132 | 1 Maja 2/9        | 25,98 | średni |  |
| 133 | 1 Maja 2/28       | 50,67 | dobry  |  |
| 134 | 1 Maja 2/32A      | 52,85 | średni |  |
| 135 | 1 Maja 2/43       | 33,92 | średni |  |
| 136 | 1 Maja 4/5        | 29,18 | średni |  |
| 137 | 1 Maja 4/9        | 47,59 | średni |  |
| 138 | 1 Maja 6/1        | 50,42 | średni |  |
| 139 | 1 Maja 6/2        | 32,50 | średni |  |
| 140 | 1 Maja 6/9        | 46,55 | średni |  |
| 141 | 1 Maja 6/16       | 49,82 | średni |  |
| 142 | 1 Maja 6/25       | 55,75 | średni |  |
| 143 | 1 Maja 6/32       | 46,55 | średni |  |
| 144 | 1 Maja 6/37       | 50,42 | średni |  |
| 145 | 1 Maja 8/2        | 29,18 | średni |  |
| 146 | 1 Maja 8/5        | 29,18 | średni |  |
| 147 | 1 Maja 8/7        | 46,17 | średni |  |
| 148 | 1 Maja 9/2        | 62,37 | średni |  |
| 149 | 1 Maja 9/12       | 44,89 | średni |  |
| 150 | 1 Maja 9/16       | 44,89 | średni |  |
| 151 | 1 Maja 9/17       | 62,37 | średni |  |
| 152 | 1 Maja 9/27       | 44,06 | średni |  |
| 153 | Młodzieżowa 3/9   | 21,01 | średni |  |
| 154 | Młodzieżowa 3/13  | 22,04 | średni |  |
| 155 | Młodzieżowa 3/17  | 21,01 | średni |  |
| 156 | Młodzieżowa 3/20  | 33,89 | średni |  |
| 157 | Młodzieżowa 3/21  | 22,04 | średni |  |
| 158 | Młodzieżowa 8/7   | 51,40 | średni |  |
| 159 | Młodzieżowa 10/2  | 35,14 | średni |  |
| 160 | Młodzieżowa 10/7  | 35,14 | średni |  |
| 161 | Młodzieżowa 10/8  | 38,61 | średni |  |
| 162 | Młodzieżowa 10/10 | 35,14 | średni |  |
| 163 | Nałęczowska 2/2   | 34,48 | średni |  |
| 164 | Nałęczowska 2/6   | 45,05 | średni |  |
| 165 | Nałęczowska 2/7a  | 44,36 | średni |  |
| 166 | Nałęczowska 2/11  | 34,48 | średni |  |
| 167 | Nałęczowska 2/12  | 45,05 | średni |  |
| 168 | Nałęczowska 2/13  | 44,36 | średni |  |
| 169 | Nałęczowska 2/16  | 45,05 | średni |  |
| 170 | Nałęczowska 2/18  | 54,34 | średni |  |
| 171 | Nałęczowska 2/22  | 45,05 | średni |  |
| 172 | Nałęczowska 2/23a | 22,56 | średni |  |

|                                 |                             |                |        |                                  |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------|--------|----------------------------------|
| 173                             | Nałęczowska 2/24            | 54,38          | średni |                                  |
| 174                             | Nałęczowska 2/37            | 45,05          | średni |                                  |
| 175                             | Nałęczowska 2/39            | 44,36          | średni |                                  |
| 176                             | Nałęczowska 6/3             | 45,05          | średni |                                  |
| 177                             | Nałęczowska 6/6             | 45,05          | średni |                                  |
| 178                             | Nałęczowska 6/7             | 44,52          | średni |                                  |
| 179                             | Nałęczowska 6/10            | 44,52          | średni |                                  |
| 180                             | Nałęczowska 6/12            | 45,05          | średni |                                  |
| 181                             | Nałęczowska 6/13            | 44,52          | średni |                                  |
| 182                             | Nałęczowska 6/24            | 54,83          | średni |                                  |
| 183                             | Nałęczowska 6/27            | 54,83          | średni |                                  |
| 184                             | Nałęczowska 6/28            | 45,05          | średni |                                  |
| 185                             | Nałęczowska 6/29a           | 22,50          | średni |                                  |
| 186                             | Nałęczowska 6/31            | 45,05          | średni |                                  |
| 187                             | Nałęczowska 6/35            | 34,56          | średni |                                  |
| 188                             | Nałęczowska 6/40            | 45,05          | średni |                                  |
| 189                             | Nałęczowska 6/45            | 44,52          | średni |                                  |
| 190                             | Szkolna 7a/1                | 48,98          | średni | wymiana stolarki okiennej szt. 1 |
| 191                             | Szkolna 7a/2                | 57,91          | średni |                                  |
| 192                             | Szkolna 7a/10               | 57,91          | średni |                                  |
| 193                             | Szkolna 7a/12               | 30,89          | średni |                                  |
| 194                             | Szkolna 7a/14               | 38,64          | średni |                                  |
| 195                             | Szkolna 7a/23               | 38,64          | średni |                                  |
| 196                             | Szkolna 7a/25               | 38,91          | średni |                                  |
| 197                             | Szkolna 7a/31               | 57,91          | średni |                                  |
| 198                             | Szkolna 7a/34               | 48,98          | średni |                                  |
| 199                             | Szkolna 7a/35               | 57,91          | średni |                                  |
| 200                             | Niezabitów 79A/3            | 55,00          | średni |                                  |
| 201                             | Niezabitów 79A/5            | 55,00          | średni |                                  |
| 202                             | Niezabitów 79C/3            | 55,00          | średni |                                  |
| 203                             | Niezabitów 79C/12           | 72,00          | średni |                                  |
| 204                             | Niezabitów 79B/1            | 55,00          | średni |                                  |
| 205                             | Kolonia Poniatowa<br>30A/15 | 90,40          | średni |                                  |
| 206                             | Fabryczna 15/51             | 16,67          | średni |                                  |
| <b>ŁĄCZNA<br/>POWIERZCHNIA:</b> |                             | <b>8174,85</b> |        |                                  |

## 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

Z uwagi na trudności budżetowe Gmina Poniatowa nie planuje zwiększenia zasobu mieszkaniowego. Zasób mieszkaniowy może zmniejszyć się w związku z systematyczną sprzedażą mieszkań ich najemcom. Przyjmuje się sprzedaż około 5 mieszkań rocznie w poszczególnych latach obowiązywania programu. Zasady sprzedaży lokali zostały określone w odrębnych przepisach prawa miejscowego tj. uchwałą Rady Miejskiej w Poniatoewej. Planowana ilość lokali przeznaczonych pod najem socjalny może ulec zmianie z uwagi na potrzebę realizacji wyroków eksmisyjnych oraz decyzji Burmistrza w porozumieniu z komisją mieszkaniową.

Prognozowana wielkość sprzedaży z zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach.

| Rok  | Stan na 1 styczeń | Lokali sprzedanych | Stan na 31 grudzień |
|------|-------------------|--------------------|---------------------|
| 2021 | 206               | 5                  | 201                 |
| 2022 | 201               | 5                  | 196                 |
| 2023 | 196               | 5                  | 191                 |
| 2024 | 191               | 5                  | 186                 |
| 2025 | 186               | 5                  | 181                 |

Tabela 3.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach z uwzględnieniem najmu socjalnego lokalu.

|                                               | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Liczba mieszkalnych lokali komunalnych</b> | 206  | 201  | 196  | 191  | 186  |
| <b>W tym lokali w ramach najmu socjalnego</b> | 28   | 28   | 29   | 30   | 31   |

### 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkaniowych pozostających w zarządzie Gminnego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Poniatowej ustalane będą przez zarządcę na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz.471, z póź. zm.) ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez służby techniczne Gminnego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Poniatowej. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

Stan techniczny lokali komunalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Poniatowa można określić jako dobry. Stan techniczny lokali socjalnych w budynku przy ulicy Fabryczna 4 wymaga znacznej poprawy. W planach na kolejny rok jest remont części budynku w którym usytuowanych jest 25 wykorzystywanych do najmu socjalnego lokali.

Gmina partycypuje w kosztach remontów w budynkach wspólnotowych proporcjonalnie do wielkości zasobu mieszkaniowego w tych budynkach.

Tabela 4.

Klasyfikacja stanu technicznego:

| Klasyfikacja stanu technicznego | Procentowe zużycie | Kryterium oceny                                                                                                              |
|---------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dobry                           | 0-15               | Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.                                                      |
| zadowalający                    | 16-30              | Elementy budynku utrzymane w należyтым stanie. Celowa bieżąca konserwacja.                                                   |
| średni                          | 31-50              | W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowa jest naprawa bieżąca. |
| zły                             | 51-70              | W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Wymagana naprawa główna.                                      |

Tabela 5.

Prognoza stanu technicznego.



| Rok  | Ogółem lokali | Stan techniczny |        |              |       |
|------|---------------|-----------------|--------|--------------|-------|
|      |               | Zły             | Średni | Zadawalający | Dobry |
| 2021 | 206           | 24              | 181    | 0            | 1     |
| 2022 | 201           | 10              | 176    | 0            | 15    |
| 2023 | 196           | 0               | 171    | 0            | 25    |
| 2024 | 191           | 0               | 166    | 0            | 25    |
| 2025 | 186           | 0               | 161    | 0            | 25    |

## Rozdział 2.

### ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

#### 1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

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

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty mieszkaniowej,
- 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

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków, przeglądów kominiarskich, gazowych oraz innych opinii. Część budynków gminy wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Poszczególne wspólnoty mieszkaniowe, w których zarządzie znajdują się lokale gminne, corocznie w swoich planach gospodarczych uchwałami właścicieli lokali ustalają plany remontów i modernizacji budynków mieszkalnych znajdujących się w zarządzie danych wspólnot mieszkaniowych. W zależności od wieku budynków potrzeby remontowe będą dotyczyły termomodernizacji połączonej z remontami elewacji, remontów pokryć dachowych i wymiany instalacji w najstarszych budynkach. Remonty finansowane są z zaliczek na fundusz remontowy, do wnoszenia których zobowiązani są właściciele lokali. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące jej własnością zgodnie z uchwałami wspólnot.

Tabela. 6.

Potrzeby remontowe budynków mieszkalnych w latach 2021-2025.

| Lp. | Adres          | Rodzaj prac                                  | Prognozowany termin |
|-----|----------------|----------------------------------------------|---------------------|
| 1.  | Fabryczna 4    | Instalacja elektryczna, hydrauliczna         | 2021-2023           |
| 2.  | Fabryczna 15   | Ocieplenie powierzchni dachowej- stropodach  | 2022-2023           |
| 3.  | Modrzewiowa 10 | Docieplenie budynku                          | 2024-2025           |
| 4.  | Modrzewiowa 11 | Docieplenie budynku                          | 2025                |
| 5.  | Modrzewiowa 12 | Docieplenie budynku, Remont kominów          | 2024-2025           |
| 6.  | Modrzewiowa 13 | Docieplenie budynku                          | 2025                |
| 7.  | Modrzewiowa 15 | Docieplenie budynku, Remont kominów          | 2024-2025           |
| 8.  | Nałęczowska 2  | Ocieplenie powierzchni dachowej - stropodach | 2023-2024           |
| 9.  | Nałęczowska 6  | Ocieplenie powierzchni dachowej - stropodach | 2023-2024           |
| 10. | 11 Listopada 9 | Wymiana pokrycia dachowego                   | 2024-2025           |
| 11. | 1-go Maja 2    | Remont klatki schodowej                      | 2022-2023           |
| 12. | Szkolna 7A     | Remont klatki schodowej                      | 2023-2024           |

Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków i elementów konstrukcyjnych,
- 2) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych,

- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 4) zapewnienie szczelności pomieszczeń poprzez wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- 5) zapewnienie sprawności instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania,
- 6) remonty budynków stanowiących wyłączną własność gminy.

Tabela 7.

Prognozowane potrzeby remontowe w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy Poniatowa.

| Rok  | Wymiana drzwi | Remont instalacji elektrycznej | Remont kapitalny | Wymiana okien |
|------|---------------|--------------------------------|------------------|---------------|
| 2021 | 10            | 10                             | 10               | 1             |
| 2022 | 13            | 15                             | 15               | 0             |
| 2023 | 0             | 1                              | 1                | 0             |
| 2024 | 0             | 0                              | 1                | 0             |
| 2025 | 0             | 1                              | 1                | 0             |

### Rozdział 3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Celem sprzedaży jest prywatyzacja zasobu mieszkaniowego. Planuje się średnią sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 -2026 na poziomie 5 lokali rocznie. W przypadku większego zainteresowania ze strony najemców wykupem zajmowanych lokali mieszkalnych dopuszcza się zwiększenie ich sprzedaży.

### Rozdział 4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Polityka czynszowa Gminy Poniatowa będzie zmierzać w kierunku zlikwidowania konieczności dofinansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych z budżetu gminy. Powyższe założenie jest warunkiem uzyskania efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zahamowania pogarszania się stanu technicznego zasobów.

Podstawowa stawka czynszu zostanie określona przez organ wykonawczy gminy. Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 r. poz. 611) określa czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu takie jak:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) ogólny stan techniczny oraz standard budynku i lokalu,
- 4) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Tabela 8.

Czynniki podwyższające stawkę czynszu.

| L.p. | Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje | Stawka zmiany czynszu |
|------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1.   | Łazienka w lokalu                                       | 10%                   |
| 2.   | WC w lokalu                                             | 10%                   |
| 3.   | Gaz przewodowy                                          | 10%                   |
| 4.   | Centralne ogrzewanie                                    | 10%                   |

Tabela 9.

Czynniki obniżające stawkę czynszu.

| L.p. | Wyposażenie lokalu / położenie budynku / lokalu                                                              | Stawka zmiany czynszu |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1    | Mieszkanie w budynku położonym poza granicami administracyjnymi miasta                                       | 5%                    |
| 2    | Mieszkanie zlokalizowane na poddaszu w podpiwniczeniu budynku                                                | 10%                   |
| 3    | Mieszkania ze wspólną używalnością pomieszczeń                                                               | 10%                   |
| 4    | Niższy standard lokalu (brak balkonu i pokoje przechodnie, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia dziennego) | 5%                    |

Warunkiem obniżenia czynszu jest brak zaległości w opłatach oraz nieprzekraczanie progów dochodowych określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poniatowa.

#### **Rozdział 5.**

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

Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Gminne Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Poniatowej – spółka ze 100% udziałem Gminy Poniatowa

Gminne Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. odpłatnie realizuje m. in.:

- 1) wykonywanie czynności zarządzania i administrowania nieruchomościami ze szczególną starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadami etyki zawodowej, zapewniając ochronę praw i interesów Gminy, w powyższym zakresie,
- 2) zapewnienie sprawnego funkcjonowania, prawidłowej eksploatacji i konserwacji przyjętych w zarządzanie i administrowanie nieruchomości oraz ponoszenie odpowiedzialności za wszelkie szkody wynikłe przy wykonywaniu powierzonego zadania, w tym również wobec osób trzecich,
- 3) zaspokajanie wszelkich roszczeń cywilnoprawnych osób trzecich, będących następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z realizacji powierzonego zadania,
- 4) ochronę danych osobowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zabezpieczenie zasobu informatycznego, dotyczącego powierzonego zadania.

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Poniatowa.

#### **Rozdział 6.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy Poniatowa. W przypadku pojawienia się takich możliwości Gmina skorzysta ze źródeł zewnętrznych.

#### **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 WSPÓŁWŁASCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE**

1. Wydatki inwestycyjne w pierwszych trzech latach programu przeznaczone będą inwestycje w budynku przy ulicy Fabrycznej 4, nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w kolejnych latach w obszarze gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W kolejnych latach gmina będzie dążyła do zmniejszania kosztów bieżącej eksploatacji. W związku z coroczną sprzedażą lokali najemcom zmniejszą się koszty zarządu oraz wydatki na fundusz remontowy.

Tabela 10.

Prognoza 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 oraz koszty inwestycyjne.

| <b>Rok</b> | <b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (brutto)</b> | <b>Koszty remontu i modernizacji (brutto)</b> | <b>Koszt bieżącej eksploatacji (brutto)</b> | <b>Koszty inwestycyjne</b> |
|------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
| 2021       | 180 000 zł                                                | 90 000 zł                                     | 20 000 zł                                   | 150 000 zł                 |
| 2022       | 175 800 zł                                                | 82 800 zł                                     | 20 000 zł                                   | 400 000 zł                 |
| 2023       | 171 600 zł                                                | 75 600 zł                                     | 18 000 zł                                   | 450 000 zł                 |
| 2024       | 167 400 zł                                                | 68 400 zł                                     | 17 000 zł                                   | 0 zł                       |
| 2025       | 163 200 zł                                                | 61 200 zł                                     | 16 000 zł                                   | 0 zł                       |

#### **Rozdział 8.**

### **INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

1. Zakres planowanych remontów budynków i mieszkań w latach 2021-2025 nie powoduje konieczności zabezpieczenia lokali zamiennych.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat oraz windykacja zaległości w ramach zarządzania przez Gminne Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.

3. Działania mające na celu racjonalne gospodarowanie zasobem gminy:

- poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- dokładna weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkania,
- wypowiedzenie umów najmu najemcom, w przypadku stwierdzenia że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem,
- zwiększenie skuteczności egzekucji należności czynszowych.

4. Wzrost udziału własności prywatnej i praw własności poprzez dalszą sprzedaż mieszkań na rzecz najemców.