



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 28 maja 2021 r.

Poz. 2383

UCHWAŁA NR XXX/160/2021 RADY GMINY CZEMIERNIKI

z dnia 26 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czemierniki na lata 2021-2025

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1, 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 oraz z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Czemierniki na lata 2021-2025.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Czemierniki;
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Czemierniki;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czemierniki na lata 2021–2025;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę 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 oraz z 2021 r. poz. 11)

§ 3. Program obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 6) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, określa załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 5. 1. Podstawowym celem jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - 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 mieszkaniowego zasobu gminy w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

2. W zależności od potrzeb finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty mieszkaniowego zasobu gminy. Pozwoli to w okresie objętym programem na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych. Mając na uwadze stan techniczny wcześniej omawianych budynków i lokali mieszkalnych, wpływy z czynszów nie pokryją kosztów eksploatacyjnych i remontowych. Biorąc pod uwagę możliwości finansowania nakładów na remonty zakłada się, że w latach 2021-2025 będą wykonywane remonty częściowe obejmujące w szczególności: zmiana pokrycia dachowego, stolarka drzwiowa i okienna oraz inne doraźne remonty, w miarę potrzeb.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, określa załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 6.1. Biorąc pod uwagę, że w myśl ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, nie przewiduje się sprzedaży lokali.

2. Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach, określa załącznik Nr 3.

§ 7.1. Polityka czynszowa gminy w odniesieniu do lokali mieszkalnych powinna zmierzać do kształtowania takich stawek czynszu najmu, które gwarantują pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią środki na remonty lokali.

2. Czynniki obniżającymi czynsz są:

- 1) położenie budynku w strefie peryferyjnej danej miejscowości – obniżenie o 15%;
- 2) położenie lokalu poniżej poziomu gruntu (suterena) - obniżenie do 30%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje i ich stan:
 - a) korzystanie z przedpokoju, kuchni, WC lub łazienki przez więcej jak jednego najemcę – obniżenie o 30%,
 - b) lokal z kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego - obniżenie o 20%,
 - c) lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej bezpośrednio w lokalu – obniżenie o 30%,
 - d) lokal jednoizbowy, bez kuchni, wnęki kuchennej lub kuchni wspólnej – obniżenie o do 20%;
- 4) ogólny stan techniczny budynku:
 - a) lokal przeznaczony do rozbiórki albo remontu kapitalnego – obniżenie o 30%,
 - b) zły stan techniczny budynku – obniżenie o 30%.

3. Podstawę obniżenia wielkości czynszu stanowi czynnik najdalej obniżający wysokość czynszu.

4. Czynniki podwyższającymi czynsz są:

- 1) położenie budynku w centralnej części miejscowości;
- 2) położenie lokalu na parterze i powyżej parteru;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje i ich stan:
 - a) instalacja wodociągowo-kanalizacyjna w lokalu,
 - b) instalacja gazowa w lokalu;
- 4) bardzo dobry i dobry ogólny stan techniczny budynku.

5. Wysokość czynszu ulega podwyższeniu o 30% jeżeli lokal charakteryzuje się co najmniej dwoma czynnikami podwyższającymi czynsz.

§ 8. 1. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zakłada się, że zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie sprawowany przez Wójta.

§ 9. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są wpływy z czynszów.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, określa załącznik Nr 4.

§ 10. 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 koszty inwestycyjne, określa załącznik Nr 5.

§ 11. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czemierniki na lata 2021-2025.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Bączek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/160/2021

Rady Gminy Czemierniki

z dnia 26 maja 2021 r.

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

Lp.	Zasób mieszkaniowy miejscowość	2021 rok		2022rok		2023 rok		2024 rok		2025 rok	
		wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan
1	Budynek w Czemiernikach przy ul. Parczewskiej 13	1 budynek 1 mieszkanie	średni	1 budynek 1 mieszkanie	średni	1 budynek 1 mieszkanie	średni	1 budynek 1 mieszkanie	średni	1 budynek 1 mieszkanie	średni
2	Budynek w Czemiernikach przy ul. Rynek 10A	1 budynek 2 mieszkania	średni	1 budynek 2 mieszkania	średni	1 budynek 2 mieszkania	średni	1 budynek 2 mieszkania	średni	1 budynek 2 mieszkania	średni

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/160/2021

Rady Gminy Czemierniki

z dnia 26 maja 2021 r.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Lp.	Miejscowość	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1.	Budynek w Czemiernikach przy ul. Parczewskiej 13	-----	Wymiana pokrycia dachowego	-----	Wymiana stolarki drzwiowej	-----
2.	Budynek w Czemiernikach przy ul. Rynek 10A	Wymiana pokrycia dachowego	-----	Wymiana stolarki okiennej	-----	Wymiana stolarki drzwiowej

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/160/2021

Rady Gminy Czemierniki

z dnia 26 maja 2021 r.

Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach

Lp.	Miejscowość	Planowana sprzedaż				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Budynek w Czemiernikach przy ul. Parczewskiej 13	-----	-----	-----	-----	-----
2.	Budynek w Czemiernikach przy ul. Rynek 10A	-----	-----	-----	-----	-----

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/160/2021

Rady Gminy Czemierniki

z dnia 26 maja 2021 r.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Lp.	Źródła finansowania w zł.	lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Środki własne, w tym tytułu z czynszów	2000	2000	2000	2000	2000
2.	Dotacje z budżetu gminy	4000	3000	1000	-----	1000

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXX/160/2021

Rady Gminy Czemierniki

z dnia 26 maja 2021 r.

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 koszty inwestycyjne

Rodzaj kosztu	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
	Koszty w złotych				
Remont lokali i budynków	6000	5000	3000	2000	3000
Modernizacja budynków	0	0	0	0	0
Bieżąca eksploatacja	0	0	0	0	0
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0