



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 13 grudnia 2021 r.

Poz. 5918

UCHWAŁA NR XXIII/219/21 RADY GMINY JANÓW PODLASKI

z dnia 3 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów Podlaski na lata 2022 - 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 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 2020 r. poz. 611, z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów Podlaski na lata 2022 - 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janów Podlaski.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Stanisław Żmudziński-
Caruk**

ZAŁĄCZNIK
DO UCHWAŁY NR XXIII/219/21
RADY GMINY JANÓW PODLASKI
z dnia 3 grudnia 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JANÓW PODLASKI NA LATA 2022-2027**

Celem niniejszego programu jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz rozwiązań kwestii dotyczących problemów gospodarowania zasobami mieszkalnymi Gminy Janów Podlaski.

ROZDZIAŁ 1

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA
LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

Analiza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

- 1) mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości mienie komunalne;
- 2) zasób mieszkaniowy Gminy Janów Podlaski stanowi 5 budynków z 51 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej lokali 1855,92 m²;
- 3) wielkość lokali, ich rodzaj i stan techniczny budynków przedstawia poniższa tabela przy czym stan techniczny tych budynków w latach 2022 – 2027 planuje się utrzymać na dotychczasowym poziomie:

Lp.	Adres	Rodzaj lokali	Numer lokalu/ powierzchnia w m ²	Stan techniczny budynku
1.	ul. Siedlecka 23 w Janowie Podlaskim	komunalne	6 – 32,30 m ²	dobry
2.	ul. Pilarki 3A w Janowie Podlaskim	socjalne	1 – 34,26 m ² 2 – 34,26 m ² 3 – 33,99 m ² 4 – 33,99 m ² 5 – 34,16 m ² 6 – 43,51 m ² 7 – 33,91 m ² 8 – 33,91 m ² 9 – 47,83 m ² 10 – 54,84 m ²	bardzo dobry

3.	ul. Pilarki 3B w Janowie Podlaskim	socjalne	1 – 34,26 m ² 2 – 34,26 m ² 3 – 33,99 m ² 4 – 33,99 m ² 5 – 34,16 m ² 6 – 43,51 m ² 7 – 33,91 m ² 8 – 33,91 m ² 9 – 47,83 m ² 10 – 54,84 m ²	bardzo dobry
4.	ul. Pilarki 3C w Janowie Podlaskim	socjalne	1 – 34,26 m ² 2 – 34,26 m ² 3 – 33,99 m ² 4 – 33,99 m ² 5 – 34,16 m ² 6 – 43,51 m ² 7 – 33,91 m ² 8 – 33,91 m ² 9 – 47,83 m ² 10 – 54,84 m ²	bardzo dobry
5.	ul. T. Kościuszki 16 w Janowie Podlaskim	socjalne	1 – 39,74 m ² 2 – 31,92 m ² 3 – 25,66 m ² 4 – 39,41 m ² 5 – 34,11 m ² 6 – 39,91 m ² 7 – 31,85 m ² 8 – 25,43 m ² 9 – 39,41 m ² 10 – 34,11 m ² 11 – 33,77 m ² 12 – 40,58 m ² 13 – 21,21 m ² 14 – 32,31 m ² 15 – 34,46 m ² 16 – 33,47 m ² 17 – 40,58 m ² 18 – 25,03 m ² 19 – 32,31 m ² 20 – 34,37 m ²	bardzo dobry

4) czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi; wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynków, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacja budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynków;

5) prognoza stanu mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 - 2027 przedstawia się następująco:

Rok	liczba budynków	liczba lokali socjalnych	liczba lokali pozostałych	liczba lokali ogółem
2022	5	50	1	51
2023	5	50	1	51
2024	5	50	1	51
2025	5	50	1	51
2026	5	50	1	51
2027	5	50	1	51

ROZDZIAŁ 2

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

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 samorządowej;
- 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:

- 1) zakres remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy wyniknie z corocznie przeprowadzanych przeglądów budynków i zmieniającego się ich stanu technicznego lub wniosków składanych bezpośrednio przez najemców,
- 2) w szczególnych przypadkach decyzje o przeprowadzeniu remontu mogą być podejmowane przez Wójta na bieżąco w przypadkach wymuszonych nagłym pogorszeniem się stanu technicznego w wyniku awarii i innych zdarzeń losowych.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

Lp	Adres budynku	Potrzeby remontowe/ modernizacyjne w poszczególnych latach.					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	ul. Siedlecka 23	brak	brak	odnowienie elewacji	brak	brak	brak
2.	ul. Pilarki 3A	brak	brak	brak	brak	malowanie klatek schodowych	brak
3.	ul. Pilarki 3B	brak	brak	brak	brak		brak
4.	ul. Pilarki 3C	brak	brak	brak	brak		brak
5.	ul. Kościuszki 16	brak	brak	brak	malowanie klatek schodowych	brak	brak

ROZDZIAŁ 3 PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2022 - 2027

W okresie obowiązywania niniejszego programu gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ 4 ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

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. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.
4. Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) położenie budynku;
 - 2) położenie lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
 - 4) ogólny stan techniczny budynku.
5. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu w zależności od wyposażenia lokalu – usytuowania lokalu w budynku, położenia budynku lub ogólnego stanu technicznego budynku:
 - 1) za położenie budynku poza osadą Janów Podlaski – 5%;
 - 2) za niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku, tj. usytuowane na II kondygnacji – 5%;
 - 3) za brak instalacji c. o. – 10%;
 - 4) za brak instalacji wodociągowej – 10 %;
 - 5) za brak instalacji kanalizacyjnej – 10%;
 - 6) za zły ogólny stan techniczny budynku – 10%.

6. Stawkę czynszu, o której mowa w ust. 2 podwyższa się ze względu na wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia techniczne tj.:

- 1) za dostarczanie ciepłej wody – 10%;
- 2) za ogrzewanie mieszkania z sieci ogólnej – 10%;

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. Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) bieżące administrowanie nieruchomościami;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy Janów Podlaski. W latach 2022 – 2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ 6

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu najmu lokali użytkowych;
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów;
- 4) dotacje celowe ze środków zewnętrznych.

2. Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

3. Koszty modernizacji i remontów będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy. Większe remonty mogą być pokrywane z budżetu gminy i środków 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 WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji/ przeglądy budynków	Koszty napraw bieżących	Koszty modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2022	5000	2000	-----	-----
2023	6000	2000	-----	-----
2024	6000	10000	-----	-----
2025	7000	3000	-----	-----
2026	7000	5000	-----	-----
2027	7000	4000	-----	-----

ROZDZIAŁ 8

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące priorytety:
 - dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
 - racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
 - racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
 - systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny z uwzględnieniem wielkości i liczby osób mieszkających;
 - podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.
2. W ramach realizowanej przez Gminę Janów Podlaski polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku potrzeby zmiany metrażu lokalu, w sytuacji zmniejszenia liczby osób

zamieszkujących w lokalu bądź ze względu na stan zdrowia, który utrudnia dostęp do zajmowanego lokalu.

Szczegółowe warunki dokonywania zamian określone są uchwałą Rady Gminy Janów Podlaski w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janów Podlaski.

ROZDZIAŁ 9 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Janów Podlaski przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów Podlaski w latach 2022 - 2027.

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.