



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 5 czerwca 2024 r.

Poz. 3135

UCHWAŁA NR II/8/2024 RADY GMINY BORKI

z dnia 23 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borki na lata 2024 – 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609) 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 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Borki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borki na lata 2024 – 2028, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borki.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Borki

Danuta Kucio

Załącznik do uchwały Nr II/8/2024

Rady Gminy Borki

z dnia 23 maja 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY BORKI NA LATA 2024 – 2028 I.

Wstęp.

Opracowanie Programu Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi Gminy Borki jest realizacją obowiązku wynikającego ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2023 r., poz. 725, z późn.zm.).

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów należy do zadań własnych gminy. Szeroko pojęte mieszkalnictwo dotyczy bowiem sporej części społeczeństwa, dla którego zaspokojenie życiowych potrzeb pozostaje jednym z najważniejszych problemów dnia codziennego. Świadczy o tym, że są one naprawdę istotne art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obligujący władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowych wydatków na ten cel.

II. Podstawa opracowania.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725, z późn.zm.).

III. Analiza aktualnego zasobu mieszkaniowego Gminy Borki.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borki wchodzi:

Lp.	Adres/Lokalizacja	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia ogółem w m ²	Stan techniczny budynku
1.	Borki, ul. Magnoliowa 9, 21-345 Borki (lokal w budynku Praktyki Lekarza Rodzinnego w Borkach)	1	103,95	dobry

2.	Wola Osowińska, ul. Parkowa 10, 21-345 Borki (budynek po byłej aptece w Woli Osowińskiej)	2	82,60	dobry
3.	Sitno 26, 21-345 Borki (budynek po byłej szkole w Sitnie)	1	156,74	zadowalający

2. Gmina Borki aktualnie nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych.

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

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	4	4	4	4	4

Przewiduje się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Borki pozostanie bez zmian.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Lokalizacja	Stan techniczny	Rok 2024	Lata prognozy			
			2025	2026	2027	2028
Borki, ul. Magnoliowa 9, 21345 Borki (lokal w budynku Praktyki Lekarza Rodzinnego w Borkach)	dobry	+	+	+	+	+
	zadowalający	-	-	-	-	-
	zły	-	-	-	-	-
Wola Osowińska, ul. Parkowa 10, 21-345 Borki (budynek po byłej aptece w Woli Osowińskiej)	dobry	+	+	+	+	+
	zadowalający	-	-	-	-	-
	zły	-	-	-	-	-
Sitno 26, 21-345	dobry	-	-	-	-	-

Borki (budynek po byłej szkole w Sitnie)	zadowalający	+	+	+	+	+
	zły	-	-	-	-	-

Do zobrazowania całego zasobu przyjęto trzy kategorie stanu technicznego:

- 1) stan dobry – budynek w najbliższych latach 5 latach nie wymaga napraw,
- 2) stan zadowalający – elementy konstrukcyjne w dobrym stanie, naprawy wymagają jedynie pozostałe elementy (okna, elewacje, instalacje, konserwacje pokrycia dachowego),
- 3) stan zły – elementy konstrukcyjne i inne elementy budynku do naprawy lub wymiany.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokali są między innymi: wiek budynku, w którym są zlokalizowane, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

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

1. Stan techniczny budynków lub poszczególnych jego elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie elewacji, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie jest możliwe wykonanie wszystkich koniecznych modernizacji i remontów. Przewiduje się na lata 2024 - 2028 wykonywanie bieżących napraw i konserwacji oraz usuwanie awarii, które mają na celu utrzymanie budynków w stanie technicznym na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz użytkowanie budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie lokatorów w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków i usuwanie odpadów stałych oraz realizację ochrony przeciwpożarowej. Gmina będzie corocznie ustalać priorytety w zakresie remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów zapewnienia bezpieczeństwa ludziom i mieniu oraz zalecenia z przeglądów budowlanych. w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remonty zabezpieczające instalacje techniczne oraz prace w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie objętym programem przedstawia tabela:

Budynek (lokal) objęty remontem i modernizacją	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
------------------------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------

Borki, ul. Magnoliowa 9, 21-345 Borki (lokal w budynku Praktyki Lekarza Rodzinnego w Borkach)	Remonty bieżące	Remont ogrodzenia	Naprawa pokrycia dachowego	Wymiana rynien	Naprawa elewacji
Wola Osowińska, ul. Parkowa 10, 21-345 Borki (budynek po byłej aptece w Woli Osowińskiej)	Wymiana elementów zbiornika bezodpływowego	Remont ogrodzenia	Wymiana rynien	Malowanie pomieszczeń	Remont klatki schodowej
Sitno 26, 21-345 Borki (budynek po byłej szkole w Sitnie)	Naprawa pokrycia dachowego	Remont ogrodzenia	Wymiana rynien	Malowanie pomieszczeń	Remonty bieżące

3. Remonty budynków powinny sprowadzać się do:

- utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia,
- zapewnienia użytkowania budynków oraz urządzeń związanych z budynkami zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności umożliwiając użytkownikom dostęp do wody, energii cieplnej i elektrycznej oraz odprowadzania ścieków.

4. Przy planowaniu remontów i modernizacji, o których mowa w pkt. 1 należy uwzględnić wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

- utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia,
- zapewnienia użytkowania budynków oraz urządzeń związanych z budynkami zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności umożliwiając użytkownikom dostęp do wody, energii cieplnej i elektrycznej oraz odprowadzania ścieków.

VI. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W latach 2024 - 2028 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Borki.

VII. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy Borki w drodze zarządzenia.
2. Ustalona przez Wójta w drodze zarządzenia stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu podlegać będzie podwyższeniu w oparciu o poniższe czynniki w następujących procentach:

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu		Wysokość podwyższenia stawki czynszu
W zakresie położenia budynku	Budynek położony we wsi posiadającej czynną placówkę oświatową i ośrodek zdrowia	5%
W zakresie położenia lokalu w budynku	Lokal położony w budynku jednorodzinnym	5%
W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenie techniczne i instalacje oraz ich stanu	Lokal wyposażony w 1 urządzenie techniczne	7%
	Lokal wyposażony w 2 urządzenia techniczne	8%
	Lokal wyposażony w 3 urządzenia techniczne	9%
	Lokal wyposażony w 4 urządzenia techniczne	10%
W zakresie ogólnego stanu technicznego budynku	Budynek po wykonanej termomodernizacji	10%

Przez użyte w tabeli określenie „urządzenia techniczne” rozumie się:

- 1) centralne ogrzewanie - ogrzewanie lokalu energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej (w tym budynkowej lub domowej),
 - 2) gaz przewodowy – doprowadzoną do lokalu instalację gazową,
 - 3) łazienkę – wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki oraz wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika),
 - 4) wc – doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.
3. Ustalona przez Wójta w drodze zarządzenia stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu podlegać będzie obniżeniu w oparciu o poniższe czynniki w następujących procentach:

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu		Wysokość obniżenia stawki czynszu
W zakresie położenia budynku	Budynek położony we wsi nieposiadającej czynnej placówki oświatowej i ośrodka zdrowia	5 %
W zakresie położenia lokalu w budynku	Lokal położony w innej kondygnacji niż parter lub I piętro	10 %
W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenie	Lokal z ciemną kuchnią	10%
techniczne i instalacje oraz ich stanu	Lokal bez wc bądź łazienki	20%
W zakresie ogólnego stanu technicznego budynku	Budynek w złym stanie technicznym	10%

4. Przez użyte w tabeli określenia rozumie się:

- 1) lokal z ciemną – lokal, w którym kuchnia nie posiada dziennego źródła światła,
- 2) zły stan techniczny – budynek posiadający co najmniej jeden element (konstrukcję, pokrycie dachowe, instalację, itp.) uszkodzony wymagający natychmiastowej naprawy, gdyż może zagrażać bezpieczeństwu lokatorów lub budynek wymagający kapitalnego remontu.

5. Wszelkie obniżki sumuje się z zastrzeżeniem, że minimalna wysokość stawki czynszu, po zastosowaniu obniżek, nie może być niższa niż 50% stawki bazowej

6. W przypadku zbiegu czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu w stosunku do zajmowanego lokalu, uwzględnia się wszystkie czynniki.

VIII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Borki, a wpływy z czynszu za te lokale mieszkalne są przychodami budżetu Gminy. W latach 2024 – 2028 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zarządca podejmuje czynności w zakresie:

- 1) planowania i prowadzenia spraw remontowych dotyczących zasobu mieszkaniowego, a także nadzoru nad ich realizacją i eksploatacją zasobu,
- 2) wykonywania czynności wynajmującego obejmujące zawieranie, zmiany i rozwiązywanie umów najmu lokali z najemcami wskazanymi przez Wójta Gminy działającego w oparciu o uchwałę Rady Gminy Borki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) prowadzenia obsługi technicznej i eksploatacyjnej budynków.

IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2024 - 2028 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych. W razie konieczności wykonania remontu przekraczającego dochody z najmu, sfinansowany zostanie on z budżetu gminy.

X. 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.

1. Przyjmuje się przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach (w tys. zł):

Lp.	Rodzaj kosztów	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (w złotych)	800	900	1 000	1 100	1 200
2.	Koszty remontów i modernizacji (w złotych)	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	brak	brak	brak	brak	brak
4.	Koszty inwestycyjne (w złotych)	0	0	0	0	0
Razem (w złotych)		1 800	1 900	2 000	2 100	2 200

XI. Inne działania mające na celu racjonalizację oraz poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Dążenie do urealnienia polityki czynszowej w celu doprowadzenia do zrównoważenia wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Borki z dochodami z tego tytułu.
2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczna windykacja niezapłaconych należności.
3. Dla rodzin będących w trudnej sytuacji materialnej, zalegających z opłatami z tytułu najmu lokali mieszkalnych, proponowanie zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych na lokale o mniejszej powierzchni, których koszt utrzymania jest tańszy.
4. W celu wykonywania zadania gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych przewiduje się w razie takiej potrzeby wynajmowanie przez gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom uprawnionym do otrzymania lokalu socjalnego.
5. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Bieżące prace remontowe i konserwacyjne wymagać będą jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami lokali.
6. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom udzielanie nabywcom znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej bonifikat od ceny sprzedaży lokalu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.).