



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 2 kwietnia 2024 r.

Poz. 2075

UCHWAŁA NR LXVII/447/2024 RADY GMINY ŻMUDŹ

z dnia 5 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żmudź na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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 2023 r. poz. 725, z późn. zm.) Rada Gminy Żmudź uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żmudź na lata 2024 – 2028", w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żmudź.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Gawrjolek

Załącznik
do Uchwały Nr LXVII/447/2024
Rady Gminy Żmudź
z dnia 5 marca 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żmudź
na lata 2024 -2028**

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żmudź

§ 1

- Zasób mieszkaniowy Gminy Żmudź stanowi 1 budynek mieszkalny oraz 3 lokale socjalne:
 - Roztoka 72 – lokal mieszkalny; o powierzchni 24,50 m²; stan techniczny średni;
 - Wołkowiany ul. Szkolna 2 - lokal socjalny; o powierzchni 54,15 m²; stan techniczny dobry;
 - Wołkowiany, ul. Szkolna 2 - lokal socjalny; o powierzchni 55,67 m²; stan techniczny dobry;
 - Wołkowiany, ul. Szkolna 2 – lokal socjalny, o powierzchni 47,84 m², stan techniczny dobry;
- Powierzchnia użytkowa 1 budynku mieszkalnego tworząca mieszkaniowy zasób gminy wynosi 24,50 m², 3 lokali socjalnych wynosi 157,66 m².
- Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Rok	Lokale mieszkalne /szt./	Lokale socjalne /szt./
2024	1	3
2025	1	3
2026	1	3
2027	1	3
2028	1	3

- Ocena stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Żmudź

Rok	Lokale mieszkalne Stan techniczny	Lokale socjalne Stan techniczny
2024	dobry - 1 średni - 1 niezadawalający - 0	dobry - 2 średni - 1 niezadawalający - 0
2025	dobry - 1 średni - 1 niezadawalający - 0	dobry - 2 średni - 1 niezadawalający - 0
2026	dobry - 1 średni - 1 niezadawalający - 0	dobry - 2 średni - 1 niezadawalający - 0
2027	dobry - 1	dobry - 2

	średni - 1 niezadawalający - 0	średni - 1 niezadawalający - 0
2028	dobry - 1 średni - 1 niezadawalający - 0	dobry - 2 średni - 1 niezadawalający - 0

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 2

1. Zakres remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy wynika z corocznie przeprowadzanych przeglądów budynków i zmieniającego się ich stanu technicznego lub wniosków składanych bezpośrednio przez najemców.
2. Główne zadania w zakresie prac remontowo – modernizacyjnych:
 - 1) termomodernizacja istniejących budynków;
 - 2) malowanie i realizacja bieżących napraw.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
termomodernizacja istniejących budynków		-			-
malowanie i realizacja bieżących napraw	-		-	-	

§ 3

Przewiduje się przeznaczyć w latach 2024 - 2028 środki uzyskane z tytułu podstawowych opłat czynszowych na bieżące prace remontowe.

§ 4

1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą poddawane remontom i modernizacji celem podwyższania ich jakości oraz poprawienia warunków mieszkaniowych lokatorów.
2. Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, a także konstrukcji technicznej budynku.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali

§ 5

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy.

§ 6

Planuje się, że średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia się

następująco:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba w szt.	0	0	0	0	0

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7

Polityka czynszowa Gminy Żmudź powinna poprzez kształtowanie stawek czynszu zmierzać do stopniowego zmniejszenia dysproporcji występujących między wpływami osiągniętymi z wynajmu, a wydatkami poniesionymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

§ 8

Wysokość stawki czynszu za lokal mieszkalny określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz wyniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

§ 9

1. Stawkę czynszu określa zarządzeniem Wójt Gminy.
2. Warunki obniżenia oraz podwyższenia stawki czynszu przedstawiają się następująco:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Rodzaj czynników	Wartość podwyższenia stawki czynszu
W zakresie położenia budynku	Zabudowa wolnostojąca, z bezpośrednim dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych (droga powiatowa)	10%
W zakresie położenia lokalu w budynku	Lokal na pierwszym piętrze, stopień nasłonecznienia	5%
W zakresie wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia i instalacje oraz ich stan	c.o., wod – kan, wodociągowa	10%
W zakresie ogólnego stanu technicznego budynku	Budynek w dobrym stanie technicznym	10%

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Rodzaj czynników	Wartość obniżenia stawki czynszu
W zakresie położenia budynku	Brak bezpośredniego dostępu do głównych ciągów komunikacyjnych (droga powiatowa)	10%

W zakresie położenia lokalu w budynku	Lokal w suterynie, kiepskie nasłonecznienie	5%
W zakresie wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia i instalacje oraz ich stan	Brak instalacji c.o., wod - kan, WC poza budynkiem	10%
W zakresie ogólnego stanu technicznego budynku	Budynek w złym stanie technicznym	10%

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 10

Zarząd nad zasobami mieszkaniowymi gminy sprawuje Wójt Gminy.

§ 11

1. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy obejmuje:

- 1) prowadzenie gospodarki lokalami mieszkaniowymi gminy,
- 2) eksploatację, remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych,
- 3) modernizację i adaptację istniejących zasobów mieszkaniowych,
- 4) dokonywanie przeglądów stanu technicznego budynków,
- 5) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 6) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
- 7) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i ich windykacja,

2. W latach 2024 – 2028 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 12

Źródła finansowania gospodarki gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2024 – 2028 stanowią przychody uzyskane z tytułu najmu lokali mieszkalnych, a także środki pozyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Planowane wpływy z czynszów w zł	13 097	13 097	13 097	13 097	13 097

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne

§ 13

Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabelka:

Wydatki w latach	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	13 097	13 097	13 097	13 097	13 097
Koszty remontów	0	0	0	0	0
Koszty modernizacji	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0

Rozdział 8**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy****§ 14**

1. Zadaniem gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali mieszkalnych poprzez:
 1. adaptację lokali użytkowych na cele mieszkalne;
 2. dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę stanu technicznego budynków;
 3. egzekucję należności czynszowych.
2. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy: w celu zaspokojenia potrzeb i pomocy mieszkaniowej niezamożnych rodzin w gminie, uwzględniono system pomocy jakim są dodatki mieszkaniowe.
3. Dla realizacji zasady racjonalnego zasiedlenia, wynajmowanie przez gminę mieszkań uwarunkowane jest sytuacją mieszkaniową rodziny.
4. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych będących w mieszkaniowym zasobie gminy.