



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 19 października 2015 r.

Poz. 3155

UCHWAŁA NR IX/44/2015 RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA

z dnia 8 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niedrzwica Duża na lata 2015- 2019

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 poz. 150 z późn. zm.) - Rada Gminy Niedrzwica Duża uchwala co następuje ;

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niedrzwica Duża na lata 2015 - 2019, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedrzwica Duża.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Rafał Dziekanowski

Załącznik
Do Uchwały Nr IX/44/15
Rady Gminy Niedzwica Duża
z dnia 8 września 2015r.

**Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym
Gminy Niedzwica Duża na lata 2015 – 2019**

I Analiza aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Niedzwica Duża

Zasób mieszkaniowy Gminy Niedzwica Duża stanowi 21 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 9 budynkach stanowiących własność gminy Niedzwica Duża.

Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy nie stanowią samodzielnych lokali mieszkalnych w myśl ustawy o własności lokali a ich szczegółową lokalizację przedstawia poniższa tabela.

Miejscowość	Obiekt/ nazwa zwyczajowa/ulica i nr lokalu	Ilość lokali	Rodzaj	Powierzchnia	Stan techniczny
Niedzwica Duża	tzw. Lecznica ul. Kraśnicka 53	2	komunalny	41,50	dobry
				61,00	dobry
Niedzwica Kościelna	Przedszkole ul. Krakowska 72	1	komunalny	50,00	dobry
	tzw. Stary ośrodek Zdrowia ul. Krakowska 79	3	socjalny	37,70	niezadawalający
				57,60	niezadawalający
				34,80	niezadawalający
Strzeszkowice Duże	tzw. Agronomówka Strzeszkowice Duże 281	3	komunalny	49,50	dobry
				56,00	dobry
	tzw. Wodomistrzówka Strzeszkowice Duże 277	2	komunalny	61,20	dobry
				53,70	średni
				53,70	średni
Szkoła podstawowa Strzeszkowice Duże 255 a	2	komunalny	37,00	dobry	
			51,00	dobry	
Radawczyk	Szkoła podstawowa Radawczyk 79	2	komunalny	44,80	dobry
				46,67	dobry
Warszawiaki	Szkoła podstawowa Warszawiaki 58	2	komunalny	46,50	średni
				61,41	średni
Czółna	Szkoła podstawowa Czółna 103	3	komunalny	44,90	dobry
				45,10	dobry
				44,90	dobry

II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Rok	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba budynków	9	9	9	9	9
Liczba lokali socjalnych	3	3	3	3	3
Liczba lokali pozostałych mieszkalnych	18	18	18	18	18

W latach 2015 – 2019 gmina nie planuje zakupu ani budowy budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne bądź pozostałe lokale mieszkalne. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania programu nastąpić może jedynie poprzez nieodpłatne pozyskanie nieruchomości zabudowanych.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Rok	Ogólna ilość lokali socjalnych	Ogólna ilość lokali pozostałych mieszkalnych	Stan techniczny lokali / liczba lokali			
			Bardzo dobry	Dobry	średni	niezadowolający
2015	3	18		14	4	3
2016	3	18		16	5	
2017	3	18		18	3	
2018	3	18		18	3	
2019	3	18		18	3	

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. Priorytetem Gminy będą działania mające na celu poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata. Planowana jest zmiana stanu technicznego trzech lokali socjalnych z niezadowolającego na co najmniej średni.

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

Z uwagi na wiek budynków w których zlokalizowany jest zasób mieszkaniowy gminy potrzeby w zakresie remontów i modernizacji określić należy jako duże.

Obejmują one min. remonty dachów łącznie z obróbkami blacharskimi, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, termomodernizacje budynków, wymianę instalacji.

Budynek	Potrzeby	Prognozowany termin remontu
tzw. Lecznica ul. Kraśnicka 53	Wymiana rynien bieżąca konserwacja, usuwanie awarii	2016 2015 - 2019
Przedszkole ul. Krakowska 72	termomodernizacja	2017 - 2019
tzw. Stary ośrodek Zdrowia ul. Krakowska 79	Bieżąca konserwacja, usuwanie awarii remont dachu	2015 – 2019 2016 - 2017
tzw. Agronomówka Strzeszkowice Duże 281	termomodernizacja	2015 - 2019
tzw. Wodomistrzówka Strzeszkowice Duże 277	termomodernizacja	2015 - 2019
Szkoła podstawowa Strzeszkowice Duże 255 a	bieżąca konserwacja, usuwanie awarii	2015 - 2019
Szkoła podstawowa Radawczyk 79	Wymiana instalacji co wraz ze źródłem ciepła bieżąca konserwacja, usuwanie awarii	2015 – 2016 2015 - 2019
Szkoła podstawowa Warszawiaki 58	Wymiana stolarki okiennej termomodernizacja bieżąca konserwacja, usuwanie awarii	2015 2016 – 2019 2015 - 2019
Szkoła podstawowa Czółna 103	Wymiana stolarki okiennej malowanie klatki schodowej izolacja dachu bieżąca konserwacja, usuwanie awarii	2015 2016 2015 - 2019

IV Planowana sprzedaż lokali

Z uwagi na lokalizację lokali mieszkalnych w budynkach pełniących funkcje użyteczności publicznej (szkoły, przedszkole, biblioteka) i budynkach nie w pełni przeznaczonych na funkcje mieszkalną oraz brak wniosków lokatorów o wykup mieszkania i spodziewane utrzymanie się powyższej sytuacji Gmina Niedrzwica Duża nie przewiduje w latach 2015 – 2019 sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy.

V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy w latach 2015- 2019 zmierzać będzie do samowystarczalności finansowej zasobu mieszkaniowego i zapewnienia gminie przynajmniej minimalnego zysku, poprzez kształtowanie stawek czynszu na poziomie obejmującym koszty administrowania, konserwacji i remontów oraz utrzymania części wspólnych budynków. Planowane osiągnięcie zysku nie dotyczy czynszów za najem lokali socjalnych.
2. Ustalana przez Wójta w drodze zarządzenia stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu podlegać będzie podwyższeniu w oparciu o poniższe czynniki w następujących procentach
lokalizacja budynku w odległości do 3 kilometrów od dróg krajowych i wojewódzkich – 5%,
położenie lokalu na piętrze budynku – 5%,
dobry stan techniczny lokalu - 5%
centralne ogrzewanie – 5%,
gaz przewodowy – 5%,
wodociąg – 5%.
3. Ustalana przez Wójta w drodze zarządzenia stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu podlegać będzie obniżeniu w oparciu o poniższe czynniki w następujących procentach
lokalizacja budynku w odległości ponad 3 kilometrów od dróg krajowych i wojewódzkich – 10 %,
położenie lokalu na parterze budynku – 5%
pogorszony stan techniczny lokalu – 5%
ogrzewanie indywidualne z kotła na paliwo stałe – 5%,
woda ze studni głębinowej – 5%.
4. Maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 30%.

VI 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.

Zarząd nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy jednakże z uwagi na rozproszczenia i funkcjonowanie niektórych instalacji w budynkach Przedszkola w Niedrzwicy Kościelnej, Szkoły Podstawowej w Strzeszkowicach Dużych, Szkole Podstawowej w Czólnach rozliczeń z najemcami w zakresie dostarczania wody i ciepła dokonują dyrektorzy powyższych jednostek organizacyjnych gminy .

Zarząd winien być sprawowany w oparciu o zasady

- zapewnienia należytego stanu technicznego obiektów,
- zabezpieczenia obiektów przed uszkodzeniami lub zniszczeniami,
- elastycznego reagowania na zgłoszenia niezbędnych remontów
- zapewnienia właściwej eksploatacji obiektów, poszukiwania możliwości obniżenia kosztów eksploatacji,
- stałego monitorowania wpływów z tytułu najmu i reagowania na wszelkie sygnały pojawiania się zaległości w celu nie dopuszczenia do ich skumulowania,

W latach 2015 – 2019 nie planuje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2015 – 2019 Gmina Niedrzwica Duża finansować będzie gospodarkę mieszkaniową z wpływów uzyskanych z tytułu najmu lokali mieszkalnych stanowiących jej własność.

W razie konieczności wykonania remontu przekraczającego dochody z najmu sfinansowany zostanie on z budżetu gminy.

VIII 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.

Lp.	rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszt remontów oraz modernizacji lokali i budynków w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	Wydatki inwestycyjne w zł
1.	2015	4800	13000	0*	0
2.	2016	4800	13000	0*	0
3.	2017	4800	13000	0*	0
4.	2018	4800	13000	0*	0
5.	2019	4800	13000	0*	0
Razem		24000	65000	0	0

* nieruchomość będąca współwłasnością Gminy Niedzwica Duża i Skarbu Państwa jest faktycznie w pełni użytkowana przez Gminę Niedzwica Duża.

IX Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina poszukiwać będzie możliwości pozyskania środków zewnętrznych na termomodernizację budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne.

W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zamiany lokali związanej z remontami lub modernizacją lokali, gdyż realizacja przewidzianych prac nie powoduje takiej konieczności.

Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych gdyż nie są one wydzielone w budynkach jako samodzielne lokale mieszkalne w myśl przepisów ustawy o własności lokali a budynki w których się znajdują pełnią funkcje publiczne lub w części zagospodarowane są w odmienny niż przeznaczenie na cele mieszkaniowe sposób.