



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 27 stycznia 2016 r.

Poz. 500

UCHWAŁA NR X/70/2015 RADY GMINY DZWOLA

z dnia 20 listopada 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) **Rada Gminy Dzwola**, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola na lata 2015 - 2019”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzwola.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Dzwola

Kazimierz Małek

Załącznik do Uchwały Nr X/70/2015
Rady Gminy Dzwola
z dnia 20 listopada 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DZWOLA
NA LATA 2015 – 2019**

Wstęp

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Dzwola jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r. poz 150 z późn. zm.), zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Gminy Dzwola.

W szczególności mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkalnych;
- zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- którym Gmina Dzwola jest zobowiązana przyznać lokal socjalny na mocy wyroku sądu;
- które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych;
- które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola na lata 2015 – 2019 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Dzwola wg stanu na 30 czerwca 2015 r. obejmuje 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1174 m² w 5 budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy, położonych w miejscowościach: Dzwola, Kocudza Pierwsza, Kocudza Trzecia, Krzemień Pierwszy.

2. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2015 - 2019 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela:

	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu gminy	21	21	19	17	15
W tym:					
lokale socjalne	0	0	1	1	1
pozostałe lokale mieszkalne	21	21	18	16	14

3. Zmniejszająca się wielkość zasobu uwarunkowana jest sprzedażą lokali.

4. Gmina na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów ma zapewnić lokale socjalne i zamienne,

w związku z tym będą podejmowane działania mające na celu przekształcenia lokali komunalnych na lokale socjalne.

5. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela:

Oznaczenie lokalu, budynku	Ilość lokali / pow. użyt. w m ²	Stan techniczny budynku	Wyposażenie
N Z O Z Kocudza Trzecia	3 / 150 m ²	dobry	energia elektryczna, wodociąg, centralne ogrzewanie, kanalizacja
Agronomówka Kocudza Pierwsza	6 / 336 m ²	dostateczny	energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja
Dom Nauczyciela Dzwola	4 / 200 m ²	dobry	energia elektryczna, wodociąg, centralne ogrzewanie, kanalizacja
Dom Nauczyciela Krzemień Pierwszy	3 / 195 m ²	dobry	energia elektryczna, wodociąg, centralne ogrzewanie, kanalizacja
Dom Nauczyciela Kocudza Pierwsza	5 / 293 m ²	dobry	energia elektryczna, wodociąg, centralne ogrzewanie, kanalizacja

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2015 – 2019

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Dzwola mieszczą się w budynkach, które zostały wybudowane w latach siedemdziesiątych. Budynki zostały odnowione i wyremontowane, niektóre z nich potrzebują niewielkich poprawek takich jak malowanie korytarzy lub klatek schodowych.

2. Stan techniczny 4 budynków jest dobry. Jedynie budynek „Agronomówka” wymaga znacznych nakładów finansowych w celu poprawy stanu technicznego budynku.

3. Plan remontów i modernizacji na lata 2015 – 2019 określa poniższa tabela:

Rok	Budynek	Zakres prac	Przewidywany koszt (zł)	Źródło finansowania
2015	NZOZ Kocudza Trzecia	odwodnienie budynku	10 000	budżet gminy
2016	Agronomówka Kocudza Pierwsza	budowa przydomowej oczyszczalni ścieków	10 000	budżet gminy
	NZOZ Kocudza Trzecia	izolacja fundamentów	10 000	budżet gminy
2017	Agronomówka Kocudza Pierwsza	malowanie klatki schodowej	4 000	budżet gminy
2018	Agronomówka Kocudza Pierwsza	odnowienie elewacji budynku	8 000	budżet gminy
	Dom Nauczyciela Krzemień Pierwszy	malowanie klatki schodowej	4 000	budżet gminy
2019	Dom Nauczyciela Kocudza Pierwsza	odnowienie korytarza wejściowego	4 000	budżet gminy
	Dom Nauczyciela Dzwola	malowanie klatki schodowej	4 000	budżet gminy

4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy budynków i lokali.

5. W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeśli takie wystąpią.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 -2019

1. Gmina podejmuje działania zmierzające do prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych.

2. W latach 2015 – 2019 planuje się sprzedaż 6 lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Lokale będą zbywane najemcom na zasadach jakie określi uchwała Rady Gminy Dzwola.

4. Biorąc pod uwagę realizację przez Gminę zadań własnych nałożonych przez ustawodawcę, sprzedaż lokali nie może być przypadkowa i w żadnym stopniu nie może pogarszać warunków gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

5. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczać będą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi ustawą o ochronie praw lokatorów i tym programem.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

1. Polityka czynszowa Gminy Dzwola w latach 2015 - 2019 będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty nie tylko bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnią również środki na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wysokość stawki podstawowej(bazowej) czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala zarządzeniem Wójt Gminy Dzwola zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów i zasad określonych w niniejszej uchwale.

4. Czynniki podwyższającymi i obniżającymi stawkę bazową czynszu są:

1) ze względu na położenie budynku:

a) budynek usytuowany przy drodze nieutwardzonej – obniżenie o 5 %;

2) ze względu na położenie lokalu w budynku:

a) lokal położony powyżej II piętra – obniżenie o 5 %,

b) lokal usytuowany w suterenie lub na poddaszu – obniżenie o 10 %;

3) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

a) lokal wyposażony w łazienkę – podwyższenie o 10 %,

b) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 10 %,

c) budynek wyposażony w instalację gazową – podwyższenie o 10 %,

d) lokal bez urządzeń wodociągowych – obniżenie o 10 %;

4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

a) budynki mające wiek ponad 50 lat - obniżenie o 10 %.

5. Wszystkie zniżki sumują się z zastrzeżeniem, że maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 40 %.

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 latach 2015 - 2019

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy Dzwola sprawuje Wójt Gminy Dzwola.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1) gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, za wyjątkiem ich zbywania;

2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

3) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz prowadzenie spraw

związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat z tym związanych;

4) remonty, konserwację i modernizację budynków.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą środki przewidziane w budżecie Gminy Dzwola na ten cel oraz wpływy uzyskane z czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2019 przyjęto w następujących wysokościach:

Przychody w złotych	2015	2016	2017	2018	2019
Czynsze za lokale mieszkalne	13 700 zł	13 700 zł	14 500 zł	14 500 zł	15 000 zł
czynsze za lokale użytkowe	74 800 zł	74 800 zł	75 000 zł	75 000 zł	75 000 zł
środki budżetu gminy	3 000 zł	2 000 zł	3 000 zł	3 000 zł	3 500 zł

Rozdział 7.**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. Środki finansowe pochodzące z czynszów w miarę potrzeb powinny być przeznaczone na bieżące utrzymanie i remonty budynków będących w mieszkaniowym zasobie gminy, co przedstawia poniższa tabela:

Wydatki	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji	10.200 zł	12.000 zł	13.000 zł	13.500 zł	14.000 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	4.000 zł	4.500 zł	5.000 zł	6.000 zł	7.000 zł
Wydatki inwestycyjne	0 zł	0 zł	30 000 zł	10 000 zł	15 000 zł

2. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych.

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Dynamika przemian demograficznych, ekonomicznych i społecznych wymaga wnikliwej analizy obecnych i przyszłych uwarunkowań sektora mieszkaniowego pod kątem członków wspólnoty samorządowej ze szczególną, kluczową rolę Gminy.

2. Gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015 – 2019 należy dążyć do:

- 1) zapewnienia co najmniej 2 lokali socjalnych dla osób lub rodzin posiadających uprawnienia do ich otrzymania,
- 2) zapewnienia minimum 2 lokali zamiennych, przeznaczonych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin (osób) przekwaterowanych z lokali lub budynków przeznaczonych do modernizacji czy remontu,
- 3) pozyskiwanie środków przeznaczonych na remonty lokali mieszkalnych i budynków, w tym remonty lokali socjalnych i zamiennych,
- 4) doskonalenie procedur w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- 5) podejmowania działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego.

4. W latach 2015 – 2019 planowana jest sprzedaż 6 lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy, znajdujących się w budynku Agronomówka.

5. Zasady sprzedaży lokali określi odrębna uchwała Rady Gminy Dzwola.