



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 26 czerwca 2017 r.

Poz. 2746

UCHWAŁA NR XXVI/110/2017 RADY GMINY JEZIORZANY

z dnia 19 maja 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2017-2021

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.), Rada Gminy Jeziorzany uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziorzany na lata 2017-2021 , w brzmieniu określonym załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Ryszard Szabelski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXVI/110./2017
Rady Gminy Jeziorzany
z dnia 19.05.2017

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
JEZIORZANY NA LATA 2017 – 2021

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych, a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program ustala zadania w zakresie remontów oraz modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, polityki czynszowej, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych oraz wydatki inwestycyjne a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych i szkolnych stanowiących własność gminy.

II. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 3.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r., wchodzi 5 lokali mieszkalnych, w tym 3 lokal socjalny, o łącznej powierzchni użytkowej 257,91 m² (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach stanowiących własność gminy:

1) Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego gminy Jeziorzany

Lp.	Miejscowość	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa - m²	Stan techniczny
1	Dom Nauczyciela – Przytoczno 24/5	1	59	dobry
2	Budynek Zespołu Szkół – Przytoczno	1	46	dobry
3	Budynek ul. Blizocka 31 - Jeziorzany	3	152,91	średni
4	Razem	5	257,91	

2) lokale socjalne

Lp.	Miejscowość	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa - m ²	Stan techniczny
1	Jeziorzany ul. Blizocka 31/1	1	51,23	Średni
2	Jeziorzany ul. Blizocka 31/2	1	39,07	Średni
3	Jeziorzany ul. Blizocka 31/3	1	62,61	Średni
4	Razem	3	152,91	

§ 4.

Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne nastąpi poprzez działania gminy polegające na zasiedlaniu lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców oraz adaptowanych na cele mieszkaniowe w innych budynkach.

§ 5.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wspomagane w drodze:

- 1) wyznaczenia oraz sprzedaży działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) kontynuowania realizacji zadań inwestycyjnych związanych z budową podstawowej infrastruktury technicznej związanej z budownictwem,
- 3) wspierania inwestorów zainteresowanych budową wielorodzinnych budynków mieszkalnych na terenie gminy, w tym przeznaczanie nieruchomości gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi podejmie współpracę gmina,
- 4) pozyskania lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, nadbudowy, rozbudowy istniejących budynków komunalnych,
- 5) nabywania budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- 6) przejmowania budynków od dłużników gminy i ich adaptacji na cele mieszkalne.

§ 6.

1. Prognoza zmian wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy stanowi pochodną:

- 1) obecnego stanu ilościowego zasobu oraz przewidywanych zmian w liczbie lokali mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej ze względu na budownictwo mieszkaniowe, prywatyzację, zmiany własnościowe itp. oraz obecnego stanu technicznego zasobu oraz przewidywanego nasilenia jego remontów i modernizacji.
- 2) zakłada się, że w okresie prognozy ogólna powierzchnia zasobu mieszkaniowego gminy ulegnie zmianie związanej ze sprzedażą części zasobów mieszkaniowych tj. lokal w Przytocznie 24/5 o powierzchnię 59 m².

2. Prognoza wielkości stanu mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu gminy	6	5	5	5	5
w tym lokale socjalne	3	3	3	3	3

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

Oznaczenie lokalu, budynku	Ilość lokali	Lokale socjalne	Stan techniczny				
			2017	2018	2019	2020	2021
Dom Nauczyciela – Przytoczno 24/5	1	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Budynek Zespołu Szkół – Przytoczno	1	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Budynek ul. Blizocka 31 – Jeziorzany	3	3	średni	średni	średni	dobry	dobry

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 7.

1. Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynika z wieku zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych gminy. Część budynków wymaga przeprowadzenia remontu i modernizacji.
2. Planuje się zwiększenie prac remontowych w latach 2017-2021 z dochodów bieżących oraz prognozowanej polityki czynszowej, o których mowa w części V niniejszego programu.
3. Zakres prac remontowych w poszczególnych latach w odniesieniu do posiadanych budynków i lokali prezentuje się następująco:

Lp.	Oznaczenie budynku	Określenie potrzeb	Planowany termin
	Budynek przy ulicy Blizockiej 31 w Jeziorzanach	1.wykonanie przeglądów części mieszkalnej 2. remont instalacji elektrycznej wymiana stolarki – w zależności od wyników przeglądu 3.remont poszycia dachowego	2017 2017 – 2018 2017 -2020
	Budynek Zespołu Szkół w Przytocznie	1.wykonanie przeglądów części mieszkalnej 2.wymiana stolarki - ustalenie prac remontowych w zależności od wyników przeglądu	2017 2018 – 2019
	Budynek, Dom Nauczyciela – Przytoczno 24/5	1. wykonanie przeglądów części mieszkalnej 2. Remont wewnętrznej instalacji wod – kan, remont instalacji elektrycznej – ustalenie prac w zależności od wyników przeglądu	2018

§ 8.

1. Zestawienie podstawowych potrzeb remontowych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sporządza się na podstawie dokumentacji technicznej zasobu, w tym protokołów z okresowych przeglądów technicznych, orzeczeń stanu technicznego budynków lub ich części.
2. Przewiduje się opracowanie i uruchomienie trybu działania określającego roboty remontowe podnoszące standard lokali komunalnych, które mogą zostać powierzone najemcom wraz z ustaleniem szczegółowych zasad rozliczeń, realizacji i odbioru tych robót.

§ 9.

Ustala się następujące priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia:

- 1) wymianę lub naprawę uszkodzonych elementów elewacji, remonty dachów,
- 2) wymiana lub naprawa stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) termomodernizacja.

§ 10.

Najpóźniej do końca 2021r. tj. prognozowanego okresu, planuje się pełne zaktualizowanie lub odtworzenie dokumentacji technicznej mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 11.

Wieloletni i roczny plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków będących własnością gminy ustala Wójt Gminy Jeziorzany na podstawie przyjętego przez radę gminy wieloletniego planu inwestycyjnego oraz budżetu gminy.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**§ 12.**

Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy jest realizowana w drodze selektywnej prywatyzacji i wymaga podjęcia stosownej uchwały przez radę gminy.

§ 13.

Prognoza wielkości prywatyzacji lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 przedstawia się następująco:

2017	2018	2019	2020	2021
nie planuje się sprzedaży	sprzedaż lokalu mieszkaniowego w Przytocznie 24/5 (Dom Nauczyciela)	nie planuje się sprzedaży	nie planuje się sprzedaży	nie planuje się sprzedaży

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.**§ 14.**

1. Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych.
2. Wysokość stawki podstawowej / bazowej czynszu za lokale wchodzące w skład

mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych, ustala zarządzeniem Wójta Gminy nie częściej niż raz w roku.

§ 15.

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę o których mowa w § 16.

§ 16.

1. Ustala się czynniki obniżające lub podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - a. w zakresie wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
 - wzrost o 10 % w przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację CO
 - wzrost o 10 % w przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację gazową (kuchnia, piecyk gazowy),
 - obniżenie o 20 % w przypadku braku w lokalu instalacji wodno – kanalizacyjnej,
 - obniżenie o 20 % w przypadku braku w lokalu łazienki,
 - obniżenie o 20 % w przypadku braku w lokalu ubikacji.
 - b. w zakresie ogólnego stanu technicznego budynku
 - obniżenie o 25 % w przypadku stanu słabego
 - obniżenie o 15 % w przypadku stanu średniego
 - c. w zakresie położenia budynku lub lokalu mieszkalnego,
 - budynek lub lokal położony poza zwarta zabudową mieszkalna obniżenie o 10 %
 - d. w zakresie położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
 - położenie lokalu w suterenie budynku lub na drugim i wyższym piętrze obniżenie o 10 %

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

§ 17.

1. Czynności z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem stanowiącym własności gminy podejmowane są przez Wójta Gminy Jeziorzany.
2. Lokalami w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali, zarządzanie zostało powierzone wspólnocie mieszkaniowej.

§ 18.

Zarządcy sprawują zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami

prawa oraz ze standardami zawodowymi zarządcy nieruchomości.

§ 19.

Zarządca zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- 2) sporządzania planów rzeczowo-finansowych rocznych i wieloletnich dla każdej nieruchomości, dotyczących: zarządzania nieruchomością, remontów i modernizacji, inwestowania w nieruchomość,
- 3) sporządzania i przedkładania Wójtowi Gminy Jeziorzany sprawozdań półrocznych i rocznych z wykonania dochodów i wydatków za okres miniony,
- 4) prowadzenia dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenia windykacji tych należności,
- 6) prowadzenia ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 7) prowadzenia ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymanywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 20.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Jeziorzany w latach 2017-2021

§ 21.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Jeziorzany w latach 2017-2021 będą środki z:
 - 1) dochodów własnych określonych w uchwale budżetowej, w tym w szczególności wpływów z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży,
 - 2) preferencyjnych pożyczek i kredytów ze środków krajowych i zagranicznych, między innymi z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2015 r. poz. 2071 ze zm.) na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
 - 3) Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2014r. poz.711 ze zm.), w przypadku dalszej kontynuacji realizacji państwowego programu wsparcia tworzenia lokali socjalnych,
 - 4) Funduszu Termomodernizacji i Remontów, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2014r., poz. 712 ze zm.) w formie premii termomodernizacyjnej na modernizację budynków komunalnych,
 - 5) kredytów komercyjnych na remonty i budowę budynków mieszkalnych,
 - 6) funduszy strukturalnych Unii Europejskiej i Inicjatyw Wspólnotowych, przeznaczonych na realizację Lokalnych Programów Rewitalizacji.
2. Szczegółowe zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych

źródeł finansowania określą odrębne uchwały.

§ 22.

Realizacja zadań własnych gminy w zakresie mieszkalnictwa może być dokonywana również w drodze partnerstwa publiczno - prywatnego w ramach obowiązującego prawa.

VIII. Szacunek wysokości wydatków w tym kosztów eksploatacji, prac remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu i wydatki inwestycyjne .

§ 23.

Planuje się, że w okresie prognozy nastąpi zdecydowana poprawa struktury kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy

§ 24.

Przewidywana struktura i szacunek kosztów eksploatacji, remontów i modernizacji, kosztów zarządu i wydatków inwestycyjnych w złotych.

Lp	Lata	Bieżąca eksploatacja	Modernizacja i remonty	Koszty zarządu	Wydatki inwestycyjne
1	2017	500	6 000	0	
2	2018	500	3 000	0	6 000
3	2019	800	3 000	0	6 000
4	2020	800	6 500	0	
5	2021	800	6 500	0	

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

§ 25.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania w postaci poprawy stanu technicznego i standardu lokali przez wykonanie bieżących remontów. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych. Planowana sprzedaż lokali następować będzie zgodnie z harmonogramem określonym w rozdziale IV programu.