



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 31 marca 2017 r.

Poz. 1394

UCHWAŁA NR XXII/129/17 RADY GMINY ZALESIE

z dnia 22 marca 2017 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zalesie na lata 2016-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz .U. z 2016 r. poz. 446, 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 2016 r. poz.1610) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XVII/94/16 Rady Gminy Zalesie z dnia 13 września 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zalesie na lata 2016 - 2025 (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2016 r. poz. 4070) załącznik otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Zalesie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zalesie

Wojciech Szymanek

Załącznik do uchwały Nr XXII/129/17

Rady Gminy Zalesie z dnia 22 marca 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zalesie na lata 2016 - 2025**I. Postanowienia ogólne.**

1. Ilekroć w Programie jest mowa o Gminie należy przez to rozumieć Gminę Zalesie .

2. Ilekroć w Programie jest mowa o mieszkaniowym zasobie Gminy należy przez to rozumieć lokale będące własnością Gminy Zalesie.

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

1. Określa się istniejący mieszkaniowy zasób Gminy o wielkości – 9 lokali mieszkalnych w tym 5 socjalnych .

2. **Wykaz budynków z lokalami socjalnymi** wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1) Zalesie ,ul. 3 Maja 4 - 4 lokale (lokal nr 1,2,3,5)

2) Zalesie ,ul. Starowiejska 1 - 1 lokal

3. **Wykaz budynków z pozostałymi lokalami mieszkalnymi** wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1) Zalesie ,ul. 3 Maja 4 - 1 lokal. (lokal nr 4)

2) Dobryń Duży 66 - 2 lokale

3) Berezówka 26 - 1 lokal

4. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynika z aktualnych możliwości finansowych gminy.

1) prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

Lata	Lokale socjalne /szt./	Pozostałe lokale mieszkalne /szt./
2016	5	4
2017	5	4
2018	5	4
2019	5	4
2020	5	4
2021	5	4
2022	5	4
2023	5	4
2024	5	4
2025	5	4

2) prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

Lata	Lokale socjalne Stan techniczny	Pozostałe lokale mieszkalne Stan techniczny
2016	bardzo dobry 5	dobry 2
		słaby 2
2017	bardzo dobry 5	dobry 2
		słaby 2
2018	bardzo dobry 5	dobry 4
2019	bardzo dobry 5	dobry 4
2020	bardzo dobry 5	dobry 4
2021	bardzo dobry 5	dobry 4
2022	bardzo dobry 5	dobry 4
2023	bardzo dobry 5	dobry 4
2024	dobry 5	dobry 4
2025	dobry 5	dobry 4

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

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitałowych oraz modernizacji.

2. Zdecydowana większość budynków i lokali nie wymaga modernizacji, ze względu na ich bardzo dobry i dobry stan techniczny.

3. Priorytetowym celem remontu i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym :

1) w zakresie standardu budynków :

- a) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- b) estetyczną, bez ubytków elewację budynku,
- c) sprawną instalację elektryczną,
- d) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- e) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku,
- f) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- g) sprawne zamki w drzwiach,

2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych :

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- d) sprawną instalację elektryczną,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Uznaje się, że stan techniczny i stopień zużycia zasobu mieszkaniowego oraz jego wielkość i wielkość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do stanu należytego wymagają okresu około 2 lat dla uzyskania znaczącej poprawy.

5. Plan remontów z podziałem na lata 2016 - 2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2016 - 2025 w zł.

Lp.	Zakres rzeczowy: remonty, modernizacja:	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1	dachów		3000						3000		
2	klatek schodowych						1000				
3	elewacji budynków										
4	piwnic										
5	lokali mieszkalnych- zasiedlonych										
6	pustostanów										
7	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej										
8	sprawdzenie stanu technicznego oraz drożności ciągu kominowego i przewodów wentylacji grawitacyjnej	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
9	instalacje elektryczne		1000		1000		1000		1000		1000
10	instalacje sanitarne				500					500	
11	ogólnobudowlane										
12	utrzymanie terenu wokół budynków	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
13	konserwacje i awarie	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Nie planuje się sprzedaży lokali.

V. Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Zgodnie z warunkami występującymi w budynkach będących własnością Gminy Zalesie ustala się czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, przy uwzględnieniu w szczególności :

1) położenie budynku

Podwyższające stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Obniżające stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
centrum ¹	50	poza centrum	5

Uwaga :

¹ - pod pojęciem centrum rozumie się miejscowość w której znajduje się siedziba Urzędu Gminy

2) położenie lokalu w budynku

Podwyższające stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Obniżające stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
lokal na parterze budynku lub w budynku jedno kondygnacyjnym	2	lokal na piętrze	5

3) ogólny stan techniczny budynku

Podwyższające stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Obniżające stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
bardzo dobry	15	słaby	5
dobry	5		

4) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje

Podwyższające stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Obniżające stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
centralne ogrzewanie	5	elektryczne ogrzewanie lokalu	5
ogrzewanie pieco-kuchnią	2		
instalacja wodociągowa	2	brak ciepłej wody	5
kanalizacja zbiorcza	2		

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.

1. Zarządcą lokalami i budynkami stanowiącymi własność gminy, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest Wójt Gminy Zalesie
2. Umowy najmu z najemcami zawiera Zarządca.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji budynku powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale i budżetu gminy.

3. Przez koszty bieżącej eksploatacji rozumie się zwłaszcza: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości.

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.	Lata Zakres	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty bieżącej eksploatacji	2000	3000	2000	3500	2000	3000	2000	3000	2500	3000
2	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków		3000				1000		3000		
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
4	Wydatki inwestycyjne										

Środki na realizację wydatków w roku budżetowym zabezpiecza się każdego roku w budżecie gminy.

IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

1. W nagłych wypadkach zagrażających życiu lub zdrowiu lokatorów, Gmina dopuszcza możliwość zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu zajmowanego lokalu.

2. Mając na uwadze gospodarność oraz racjonalną gospodarkę pustostanami dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu z osobami, które nie spełniają kryteriów do zawarcia umowy.

3. Planując gospodarowanie zasobem mieszkaniowym należy mieć na uwadze zachowanie obecnego stanu liczebnego lokali, a w miarę możliwości finansowych Gminy dążyć do zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.