



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 20 czerwca 2022 r.

Poz. 3219

UCHWAŁA NR XXXVIII/304/2022 RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 14 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jabłonna na lata 2022 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 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 2022 r. poz. 172) Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonna na lata 2022 – 2026” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVI/283/2022 Rady Gminy Jabłonna w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jabłonna na lata 2022 – 2026 z dnia 29 marca 2022 r.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Mielnik

Załącznik do Uchwały XXXVIII/304/2022
Rady Gminy Jabłonna z dnia 14.06.2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonna na lata 2022 – 2026

I. Prognoza aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonna.

Zasób mieszkaniowy Gminy Jabłonna stanowi 18 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 4 budynkach stanowiących własność Gminy Jabłonna.

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, numer budynku, lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia	Stan budynku	Uwagi
1	2	3	4	5	6
Jabłonna - Majątek	tzw. Lecznica Jabłonna – Majątek 25	2	54,20 m ²	dobry	
			63,10 m ²	dobry	
Skrzynice Pierwsze	Szkoła Podstawowa Skrzynice Pierwsze 110	2	51 m ²	dobry	
			54 m ²	dobry	
Jabłonna Pierwsza	Jabłonna Pierwsza 136A		82,50 m ²	zły	
			82,50 m ²	zły	
Piotrków Pierwszy	Dom Nauczyciela Piotrków Pierwszy 105A	12	35,50 m ²	dobry	
			43,50 m ²	dobry	
			52,00 m ²	dobry	
			27,00 m ²	dobry	
			35,50 m ²	dobry	
			43,50 m ²	dobry	
			52,00 m ²	dobry	
			27,00 m ²	dobry	
			35,50 m ²	dobry	
			43,50 m ²	dobry	
			42,64 m ²	dobry	
			36,36 m ²	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	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba budynków	4	4	4	4	4
Liczba lokali socjalnych	0	0	0	0	0
Liczba lokali pozostałych mieszkalnych	18	18	18	18	18

W latach 2022 – 2026 gmina nie planuje zakup lub 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
2022	0	18	0	18	0	0
2023	0	18	0	18	0	0
2024	0	18	0	18	0	0
2025	0	18	0	18	0	0
2026	0	18	0	18	0	0

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.

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 m.in. remonty dachów, łącznie z obróbkami blacharskimi, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, termomodernizację budynków, wymianę instalacji, odwodnienie, prace ogólnie – budowlane. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

Budynek	Potrzeby	Prognozowany termin remontu
tw. Lecznica Jabłonna – Majątek 25	Malowanie klatki schodowej, wymiana instalacji CO wraz ze źródłem ciepła	2023
Szkoły Podstawowa Skrzynice Pierwsze 110	Bieżąca konserwacja	2022-2026
Mieszkanie Jabłonna Pierwsza	Termomodernizacja, generalny remont w środku mieszkania	2023
Domu Nauczyciela Piotrków Drugi 105	Bieżąca konserwacja, usuwanie awarii	2022 - 2026

IV. Planowana sprzedaż lokali.

Z uwagi na lokalizację lokali mieszkalnych w budynkach pełniących funkcję użyteczności publicznej, Gmina Jabłonna nie przewiduje w latach 2022 – 2026 sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Gminy.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy w latach 2022 – 2026 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.

2. Ustalana przez Wójta Gminy Jabłonna w drodze zarządzenia stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu, podlegać będzie podwyższeniu w oparciu o poniższe czynniki w następujących procentach:

- centralne ogrzewanie w lokalu – 10%
- gaz przewodowy – 10%

3. Ustalana przez Wójta Gminy Jabłonna w drodze zarządzenia stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu, podlegać będzie obniżeniu w oparciu o poniższe czynniki w następujących procentach:

- a) położenie lokalu w budynku (III i wyższe piętra) – 2%
- b) położenie budynku (w odległości 2 kilometrów od dróg krajowych i wojewódzkich) - 10 %
- c) ogólny stan techniczny budynku (dla budynków wymagających kapitalnego remontu) – 5%
- d) stan wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje techniczne:
 - brak centralnego ogrzewania – 10%
 - brak gazu przewodowego – 10%
 - lokal z kuchnią bez stałego oświetlenia – 10%
 - brak wodociągu – 10%
 - brak kanalizacji w lokalu – 5%
 - brak łazienki w lokalu – 5%
 - wc położone poza budynkiem – 10%

4. Wysokość czynszu za najem lokali strony określają w umowie.

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. Zarządzanie budynkami i lokalami mienia komunalnego wykonywane jest przez Wójta Gminy Jabłonna.

2. Zarządzanie w budynkach szkół podstawowych wykonywane jest przez dyrektorów poszczególnych szkół.

3. Wykonujący zarząd dokonuje stałego nadzoru nad stanem technicznym budynków, sporządza analizy tego stanu i prognozuje potrzeby w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, określa zakres i termin niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych, ocenia zgodność wykorzystania nieruchomości z ich przeznaczeniem.

4. Na lata obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy z zastrzeżeniem pkt. 5.

5. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy może być podstawą do zmiany sposobu zarządzania w zależności od sposobu zagospodarowania nieruchomości.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach 2022 – 2026 koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji budynków powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale i środków ujętych w budżecie Gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie wydatków, o których mowa w ust.1, mogą pochodzić z następujących źródeł:

- 1) budżetu gminy, w tym. m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) dotacji z budżetu państwa,
- 3) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
- 4) innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Przez koszty bieżącej eksploatacji rozumie się: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

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.	2022	4 000	16 000	0	0
2.	2023	4 000	400 000	0	0
3.	2024	4 000	15 000	0	0
4.	2025	4 000	12 000	0	0
5.	2026	4 000	17 000	0	0

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

1. Gmina poszukiwać będzie możliwości pozyskania środków zewnętrznych na termomodernizację budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne.
2. Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą się wiązały z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę lokali zamiennych. Zakres planowanych prac budowlanych, napraw i remontów w latach 2022-2026 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.
3. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonna to w szczególności:
 - 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób zapewniający wyższą jakość zasobu;
 - 2) podjęcie działań w zakresie inwentaryzacji zasobu, racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania, istotnym elementem inwentaryzacji zasobu będzie jego dokładne rozpoznanie, poprzez ocenę jego stanu technicznego, zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia.
4. Nie przewiduje się w latach 2022 -2026 sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy.