



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 19 września 2022 r.

Poz. 4462

UCHWAŁA NR XXXVI/236/2022 RADY MIEJSKIEJ W REJOWCU

z dnia 9 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rejowiec na lata 2022 - 2026

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 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 Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rejowiec na lata 2022 – 2026, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rejowca.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rejowcu

Mirosław Kość

Załącznik do uchwały Nr XXXVI/236/2022
Rady Miejskiej w Rejowcu
z dnia 9 września 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
REJOWIEC
NA LATA 2022 - 2026**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę 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) zwaną dalej „ustawą”.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i przyszłe plany przedsięwzięć zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych a w szczególności finansowych, demograficznych i infrastrukturalnych.

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Rejowiec
w poszczególnych latach**

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Rejowiec przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Lokale mieszkalne	Lokale do najmu socjalnego	Lokale tymczasowe
1	Lokale w budynku byłej szkoły w Niedziałowicach	6	187,36	1	5	0
2	Lokale w budynku byłej szkoły w Marysinie	6	245,19	6	0	0
3	Lokale w budynku przy ul. Przemysłowej 2 w Rejowcu	2	106,30	2	0	0
4	Lokale przy ul. Fabrycznej 8 w Rejowcu	3	159,62	0	3	0
5	Lokale budynku byłej szkoły w Leonowie	7	252,40	0	0	7
Razem		24	950,78	9	8	7

W budynku szkoły w Niedziałowicach pięć lokali jest zamieszkałych a dwa są wolne.

W budynku w Marysinie cztery lokale są zamieszkałe a dwa są wolne.

W budynkach przy ul. Przemysłowej 2 w Rejowcu wszystkie lokale są zamieszkałe.

W budynku w Leonowie zamieszkałe są trzy lokale tymczasowe a cztery są wolne.

W budynku przy ul. Fabrycznej 8 dwa lokale są zamieszkałe a jeden wolny.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Rok	Ilość lokali			Zakładana		Ilość lokali ogółem
	mieszkalne	do najmu	tymczasowe	Sprzedaż	pozyskanie	

		socjalnego				
2022	9	8	7	-	-	24
2023	9	8	7	-	-	24
2024	9	15	0	-	-	24
2025	9	15	0	-	-	24
2026	9	15	0	-	-	24

**Ocena stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Rejowiec
Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego gminy Rejowiec**

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość lokali	Stan techniczny budynków				
			2022	2023	2024	2025	2026
do 1939	2	8	średni**	średni**	średni**	dobry*	dobry*
1939 - 1970	1	3	dobry*	dobry*	dobry*	dobry*	dobry*
1939 - 1970	1	6	średni**	średni**	średni**	średni**	dobry*
1970 i młodsze	1	7	średni**	średni**	dobry*	dobry*	dobry*

* stan dobry – budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego.

** stan średni - jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 2 lat.

*** stan zły – przynajmniej jeden z elementów budynku (konstrukcja i pokrycie dachu, stolarka, instalacja) wymaga pilnego remontu.

Rozdział 2.

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

Remonty oraz modernizacje lokali mieszkalnych lub budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywane będą w miarę potrzeb.

W oparciu o analizę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy ustalono potrzeby remontów i modernizacji w budynkach:

1. Lokale w Niedziałowicach:

1) malowanie ścian w wolnych lokalach

2. Lokale przy ul. Fabrycznej 8 w Rejowcu – po kapitalnym remoncie, nie przewiduje się remontów w latach 2022 – 2026.

3. przy ul. Przemysłowej 2 w Rejowcu

1) wymiana pokrycia dachu

4. Budynek w Leonowie:

1) modernizacja budynku po szkole podstawowej w celu utworzenia lokali mieszkalnych w miejsce lokali tymczasowych obejmująca: wymianę stolarki okiennej, drzwiowej, podłóg, budowa ścian działowych, modernizacja instalacji wodnej i kanalizacyjnej.

5. Lokale w Marysinie:

1) malowanie ścian w wolnych lokalach.

Wydatki na remonty pokrywane będą z czynszów najmu lokali, dotacji z budżetu gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

**Potrzeby dotyczące remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących własność gminy
Rejowiec w latach 2022 - 2026**

<i>Rodzaj remontu</i>	<i>Prognozowane nakłady w latach /w tys. zł/</i>					
	Razem	2022	2023	2024	2025	2026
Wymiana pokrycia dachu	80,0	0	0	0	80,0	0
Remont i modernizacja instalacji wod-kan i grzewczej	51,0	0	50,0	1,0	0	0
Malowanie wolnych lokali i klatek schodowych	5,5	0	2,5	0	0	3,0
Wymiana stolarki drzwiowej	25,0	0	25,0	0	0	0
Wymiana stolarki okiennej	15,0	0	0	15,0	0	0
Wymiana podłóg	90	0	0	90,0	0	0
Sporządzanie dokumentacji, ekspertyz, przeglądów	20,0	0	20,0	0	0	0
Razem	286,5	0,0	97,5	106,0	80,0	3,0

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022 – 2026

Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych ze względu na potrzebę zabezpieczenia lokali do najmu socjalnego dla osób posiadających prawomocne orzeczenia sądu przyznające prawo do takiego lokalu oraz na wypadek klęsk żywiołowych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy w latach 2022 – 2026 zmierzać będzie do samowystarczalności finansowej zasobu mieszkaniowego z zapewnieniem przynajmniej minimalnego zysku, poprzez kształtowanie stawek czynszu na poziomie obejmującym koszty administrowania, konserwacji i remontów.

2. Ustala się następujące warunki obniżania i podwyższania stawek czynszu w budynkach i lokalach w zależności od:

- 1) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu :
 - a) 100% kwoty bazowej – lokal wyposażony w centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, łazienkę i ubikację,
 - b) 95 % kwoty bazowej - lokal wyposażony w centralne ogrzewanie, łazienkę i ubikację bez ciepłej wody,
 - c) 90 % kwoty bazowej - lokal wyposażony w centralne ogrzewanie, łazienkę bez ubikacji,
 - d) 85 % kwoty bazowej - lokal wyposażony w centralne ogrzewanie i instalację wodno-kanalizacyjną, bez łazienki i ubikacji,
 - e) 80 % kwoty bazowej - lokal tylko z łazienką i ubikacją,
 - f) 75 % kwoty bazowej - lokal z łazienką lub ubikacją,
 - g) 70 % kwoty bazowej - lokal tylko z instalacją wodno-kanalizacyjną,
 - h) 65 % kwoty bazowej - lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- 2) położenia budynku oraz położenia lokalu w budynku:
 - a) położenie budynków przy bocznych ulicach i w oddaleniu od zwartych terenów zabudowanych , brak dojazdu: minus 10 %,
 - b) położenie lokalu w budynku – od strony podwórza, brak dostępu światła słonecznego: minus 10 %,
 - c) położenie budynku – przy głównej ulicy, dobry dojazd, zieleń w otoczeniu: plus 10 %,
 - d) położenie lokalu w budynku – od ulicy, naświetlone: plus 10 %.
- 3) ogólnego stanu technicznego::

- a) brak remontu w ostatnich 10 latach, zniszczone elewacje: minus 10 %;
3. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.

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 kolejnych latach

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Rejowca
2. Zarządzanie obejmuje: utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, remonty kapitalne, konserwację sieci oraz obsługę finansowo-księgową prowadzoną przez Urząd Miejski.
3. Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy dokona w każdym roku oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz analizy potrzeb w zakresie przeprowadzania remontów i modernizacji.
4. Odzwierciedleniem prowadzonych ocen i analiz powinien być ustalony plan bieżących i przyszłych potrzeb.
5. Zarządzający zapewnia wykonanie prac remontowych zgodnie z planem rzeczowo-finansowym oraz wykonanie bieżących napraw i konserwacji.
6. Niezależnie od własnej oceny i analizy potrzeb oraz realizacji planowanych remontów zasobu mieszkaniowego, zarządzający jest obowiązany analizować na bieżąco zgłaszane przez lokatorów potrzeby i w miarę możliwości uwzględniać je w swojej działalności.
7. Wszelkie prace remontowe wymagają uprzedniego poinformowania lokatora i uzgodnienia terminu ich przeprowadzenia.
8. W latach 2022-2026 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Rejowiec w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2022 - 2026 będą:
 - 1) dochody z czynszu mieszkaniowego;
 - 2) dotacje z budżetu gminy.
 - 3) dofinansowanie ze środków zewnętrznych.

Finansowanie w latach 2022 – 2026 w ujęciu procentowym

Rodzaj środków	2022	2023	2024	2025	2026
Dochód z czynszu	60	30	20	30	60
Dotacja z budżetu gminy	40	30	30	60	40
Środki zewnętrzne	0	40	50	10	0

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy Rejowiec

Koszty	Wydatki w poszczególnych latach /w tys. zł/					
	Razem	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty remont	86,5	0	2,5	1,0	80,0	3,0
Koszty modernizacji	800,0	0	650,0	250,0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Bieżąca eksploatacja	14,0	2,0	3,5	2,5	3,0	3,0
Razem	300,5	2,0	101,0	108,5	83,0	6,0

Gmina nie zarządza nieruchomościami wspólnymi.

W wydatkach nie planuje się inwestycji ze względu na brak w budżecie gminy środków finansowych niezbędnych do ich realizacji.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rejowiec

1. Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do przekształcenia lokali tymczasowych w lokale mieszkalne;
- 2) dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym;
- 3) dokonywanie przebudowy dużych lokali komunalnych na mniejsze, w celu uzyskania większej liczby mieszkań;
- 4) stwarzanie warunków do podejmowania inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego.

2. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie spowoduje konieczności zapewnienia przez Gminę lokali zamiennych.