



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 20 września 2022 r.

Poz. 4480

### **UCHWAŁA NR XLII/387/2022 RADY GMINY NIEMCE**

z dnia 9 września 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niemce na lata 2022-2026”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.) Rada Gminy Niemce uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niemce na lata 2022-2026”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niemce.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Niemce

**Marek Podstawka**

Załącznik do uchwały Nr XLII/387/2022  
Rady Gminy Niemce  
z dnia 9 września 2022 r.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niemce  
na lata 2022-2026”

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niemce wchodzi następujące lokale mieszkalne :

Lp.	Oznaczenie budynku, lokalu	Oznaczenie Zarządcy	Ilość lokali, rodzaj lokali, powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Stan techniczny lokali
1.	Niemce ul. Leonów 30	wspólnota mieszkaniowa, ZGK Niemce	2 lokale :	Lokal nr 7 b. dobry Lokal nr 8 deweloperski
			Nr 7 – o pow. 32,89	
			Nr 8 – o pow. 32,69	
2.	Niemce ul. Lubelska 133	ZGK w Niemcach	4 lokale mieszkalne:	dostateczny
			a) o pow. – 50,31	
			b) o pow. – 45,50	
			c) o pow. – 33,12	
			d) o pow. – 33,12	
			<b>pow. razem :162,05</b>	
3.	Niemce ul. Parkowa 33/1	ZGK w Niemcach	1 lokal mieszkalny <b>o pow. - 53,20</b>	dostateczny
4.	Niemce ul.Szkolna 23	ZGK w Niemcach	4 lokale mieszkalne:	bardzo dobry
			a) o pow. - 36,30	
			b) o pow. – 36,30	
			c) o pow. – 36,30	
			d) o pow. – 36,30	
			<b>pow. razem :145,20</b>	
5.	Nasutów 208a	ZGK w Niemcach	3 lokale mieszkalne:	dobry
			a) o pow. – 40,89	
			b) o pow. – 24,32	
			c) o pow. – 16,18	
			<b>pow. razem 81,39</b>	

6.	Krasienin Kolonja 17A	ZGK w Niemcach	1 lokal o pow. <b>56,13</b>	dostateczny
7.	Ciecierzyn 122a	ZGK w Niemcach	1 lokal o pow. <b>49,43</b>	dobry
8.	Dys ul. Złota 6	ZGK w Niemcach	4 lokale mieszkalne:	b. dobry
	ul. Złota 6		a) o pow. – 24,91	
			b) o pow. – 27,03	
			c) o pow. – 25,24	
			d) o pow. – 31,59	
			<b>pow. razem : 108,77</b>	
9.	Baszki 62 dożywocie	ZGK w Niemcach	1 lokal o pow. 71,60	zły
10.	Baszki 62A	ZGK w Niemcach	1 lokal o pow. 92,80	dobry
11.	Niemce ul. Leonów 35	ZGK Niemce	Lokal tymczasowy domek holenderski	dobry

## 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Niemce.

Poszczególne Lata	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali	23	23	23	23	23
W tym lokale socjalne	3	3	3	3	3

W latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży mieszkań ani zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

Gmina Niemce przystąpiła do SIM Lubelskie, spółki społecznej inicjatywy mieszkaniowej wspieranej środkami publicznymi, w ramach której ma powstać 60 mieszkań w Niemcach. Jej podstawowym celem jest budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. To oferta skierowana do osób, których dochody uniemożliwiają nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych.

## 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Niemce.

Oznaczenie budynku	Ilość lokali	Lokale socjalne	Stan obecny	Stan 2023	Stan 2024	Stan 2025	Stan 2026
Niemce ul. Leonów 30	2	0	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
Niemce ul. Lubelska 133	4	0	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
Niemce ul. Parkowa	1	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

33/1								
Niemce ul. Szkolna 23	4	0	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
Nasutów 208a	3	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Krasienin Kolonia 17 A	1	0	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Ciecierzyn 122 a	1	0	dobry	dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
Dys ul. Złota 6	4	0	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
Baszki 62	1	1	zły	zły	zły	zły	zły	zły
Baszki 62 a	1	0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Niemce ul. Leonów 35	1	0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

## II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

l.p	Oznaczenie budynku	Określenie potrzeb	Planowane terminy remontów i modernizacji	Szacowany koszt remontów i modernizacji
1	Niemce ul. Leonów 30/8	Lokal w stanie deweloperskim dostosowanie do zasiedlenia	2022-2023	60 000
2	Niemce ul. Lubelska 133	Remont kominów spalinowych wentylacyjnych , rynien , opaski wokół budynku	2022	13 000
3	Ciecierzyn 122 a	Termomodernizacja , wymiana poszycia dachowego	2024	100 000
4	Niemce ul. Szkolna 23	termomodernizacja	2022-2023	150 000
5	Nasutów 208 a	Podłączenie do oczyszczalni ścieków	2022	2 000

## III. Planowana sprzedaż lokali.

W latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży mieszkań. Dopuszcza się sprzedaż lokali w budynkach nie będących w 100 % własnością Gminy , na wniosek obecnego najemcy, posiadającego umowę najmu na czas nie oznaczony, na warunkach określonych Uchwałą Rady Gminy Niemce.

## IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Podstawą polityki czynszowej jest ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego ( t.j. Dz.U. z 2022 poz.172). Polityka czynszowa powinna zmierzać do ekonomizacji czynszów za mieszkanie komunalne. Uznaje się za niezbędne stopniowe podwyższanie wysokości czynszów do poziomu umożliwiającego

- pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu. Ochroną dla najuboższych przed skutkami wzrostu czynszów będą dodatki mieszkaniowe .
2. Stawka bazowa czynszu za najem określana jest w odrębnym zarządzeniu Wójta Gminy Niemce.
  3. Ze względu na stan techniczny, położenie lokalu i budynku oraz wyposażenie lokalu stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu w zależności od niżej wymienionych czynników:
    - 1) 10% - budynek będący w złym stanie technicznym,
    - 2) 5% - brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu,
    - 3) 5% - brak instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej w lokalu,
    - 4) 5% - brak łazienki lub wc w lokalu,
    - 5) 5% - lokal położony na parterze lub ostatnim piętrze,
    - 6) 5% - budynek położony w obszarze zdegradowanym i podlegającym rewitalizacji wyznaczonym uchwałą nr XX/203/2020 Rady Gminy Niemce z dnia 04.12.2020 r.
  4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada lokale mieszkalne, zarządca mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązany jest wnosić opłaty wg stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

**V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niemce oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niemce gospodaruje Wójt Gminy Niemce a zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej w Niemcach.
2. W budynkach wspólnot, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie podejmują decyzję o sposobie zarządzania.
3. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

1. Wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
2. Dofinansowanie przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych z dochodów gminy.
3. Środki zewnętrzne w szczególności na termomodernizację.
4. Środki z ewentualnych sprzedaży mieszkań.
5. Środki wnoszone do wspólnot mieszkaniowych w ramach funduszu remontowego.

**VII. Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.**

1. Na wysokość kosztów w kolejnych latach składać się będą również koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków, koszty planowanych remontów budynków

i lokali oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym z współwłaścicieli.

2. Wysokość kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego 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 przedstawia poniższa tabela

lp	Rodzaj wydatku	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji	12 000	13 000	14 000	15 000	16 000
2	Koszty remontów	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
3	Koszty modernizacji	130 000	100 000	100 000	0	0
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	500	550	600	650	700
5	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

### **VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

W ramach obowiązywania niniejszego Programu nie zakłada się planowanego remontu budynków i lokali, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców.

W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem Gmina będzie dążyć do:

1. ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkaniowych,
2. racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej,
3. popierania wszystkich form budownictwa mieszkaniowego,
4. kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe,
5. weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
6. likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat,
7. realizacji założeń mających na celu skuteczne uregulowanie zaległości czynszowych poprzez zawieranie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia, wprowadzenie alternatywnych form egzekwowania należności za czynsze, zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedanie umów najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych,
8. preferencyjnej sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach, w których Gmina nie ma 100 % własności, na wniosek najemcy mającego umowę na czas

nieoznaczony z uwzględnieniem aktualnych bonifikat wynikających z uchwały Rady Gminy Niemce.