



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 17 listopada 2022 r.

Poz. 5493

UCHWAŁA NR XXXVI/248/22 RADY GMINY STARY ZAMOŚĆ

z dnia 20 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Zamość na lata 2023 -2027

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, z późn.zm.) Rada Gminy Stary Zamość uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Zamość na lata 2023 -2027 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej 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 Gminy
Stary Zamość

Waldemar Raczyński

Załącznik do uchwały Nr XXXVI/248/22
Rady Gminy Stary Zamość
z dnia 20.10. 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY Stary Zamość na lata 2023-2027.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Zamość został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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 z późn. zm).

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2027, w miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach:

- § 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stary Zamość stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Stary Zamość.
2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy stanowi załącznik nr 1 do niniejszego programu.
 3. W mieszkaniowym zasobie Gminy Stary Zamość nie ma lokali socjalnych.
 4. W latach 2023-2027 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez zakup lub budowę nowych mieszkań ze względu na brak środków finansowych.
 5. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych w latach objętych programem nie ulegnie pogorszeniu.
 6. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszego programu.

Rozdział 3**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 3. Remonty bieżące w budynkach ujętych w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przeprowadzane będą w oparciu o zgłoszenia najemców w zależności od zgromadzonych środków finansowych. Podejmowanie w/w działań ma na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Podstawowym źródłem finansowania remontów i modernizacji budynków jest czynsz najmu za lokale mieszkalne.

Plany remontów zasobu mieszkaniowego.

Zasób mieszkaniowy gminy	2023	2024	2025	2026	2027
Budynek mieszkalny Chomęciska Duże 7	-----	-----	-----	-----	-----
Lokal mieszkalny Wierzba Szkoła Podstawowa	-----	-----	-----	-----	-----

Rozdział 4**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 4. Nie planuje się sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Za wynajęty lokal mieszkaniowy, pomieszczenia gospodarcze najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia budynku oraz należny podatek od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę do lokalu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Opłaty, o których mowa w ust. 2, mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§6 1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających - jako stawkę bazową.

2. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej pomieszczeń gospodarczych wynosi ¼ stawki określonej w ust. 1.

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) brak instalacji centralnego ogrzewania - 10%
 - 2) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej- 10%
4. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
- remont kapitalny budynku + 30%

§7. W przypadku wykonania remontu lokalu na koszt najemcy za zgodą wynajmującego, stawka czynszu zostaje obniżona do poziomu 50 % stawki określonej w § 7 na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów. Zakres proponowanych prac remontowych oraz ich koszt stanowiący kwotę odliczenia podlega zatwierdzeniu przez właściciela. Nie podlegają odliczeniu na podstawie niniejszej uchwały koszty wykonania obowiązków obciążających najemcę na mocy ustawy i umowy najmu. Ostateczna kwota podlegająca odliczeniu ustalana jest na podstawie kosztorysu powykonawczego i protokołu odbioru robót. Odliczenie następuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym ustalono ostateczny koszt remontu.

§8 Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu określonej zgodnie z § 6 i § 7 niniejszej uchwały.

§9. 1. Podnajęcie lub oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody właściciela.

2. Naruszenie zasady określonej w ust. 1 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

§10. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne naliczane przez wynajmującego płatne są z góry do 10-go każdego miesiąca.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

§ 11. Lokalem i budynkiem wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Stary Zamość.

§ 12. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:

- 1) zawieranie umów najmu lokali,
- 2) naliczanie i pobieranie czynszu z tytułu najmu lokali i opłat związanych z najmem,
- 3) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 4) bieżące remonty, konserwacje lokali i budynków,
- 5) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej,
- 6) zapewnienie przeprowadzenia okresowych kontroli obiektów budowlanych i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie zarządzanych obiektów,
- 7) zapewnienie ochrony przeciwpożarowej budynków.

§ 13. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Zamość

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 14. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą w latach 2023-2027 dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki z budżetu Gminy Stary Zamość.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 15. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne w latach 2023 – 2027 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
koszty bieżącej eksploatacji	5 000	5 500	6 000	6 500	7 000
koszty remontów i modernizacji	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
koszty inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się zamian lokali związanych z ich remontami.

§ 17. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

Załącznik Nr 1 do Wieloletniego
programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy
Stary Zamość na lata 2023 -2027

Mieszkaniowy zasób Gminy Stary Zamość

L.p.	Określenie położenia lokalu mieszkalnego	Pow. użytk. (m ²)	wyposażenie			Stan techniczny	Przeznaczenie lokalu
			c.o.	Wod-kan			
1.	Chomęciska Duże Nr 7 (Tuczarnia) wejście od strony południowej	88				Wymaga modernizacji i remontu	Do wynajmu na zasadach ogólnych
2.	Chomęciska Duże Nr 7 (Tuczarnia) wejście od strony wschodniej	34				Wymaga modernizacji i remontu	Do wynajmu na zasadach ogólnych
3.	Chomęciska Duże Nr 7 (Tuczarnia) wejście od strony północnej	47				Wymaga modernizacji i remontu	Do wynajmu na zasadach ogólnych
4.	Wierzba – Szkoła Podstawowa	40	+	+		dobry	Do wynajmu na zasadach ogólnych

Załącznik Nr 2 do Wieloletniego
programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy
Stary Zamość na lata 2023 -2027

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Zasób mieszkaniowy gminy	2023	2024	2025	2026	2027
Budynek mieszkalny Chomęciska Duże 7	3 lokale	3 lokale	3 lokale	3 lokale	3 lokale
Wierzba Szkoła Podstawowa	1 lokal	1 lokal	1 lokal	1 lokal	1 lokal

Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

L.p.	Określenie położenia lokalu mieszkalnego	Pow. użytk. (m ²)	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Chomęciska Duże Nr 7 (Tuczarnia) wejście od strony południowej	88	dobry	dobry	dobry	dobry	d obry
2.	Chomęciska Duże Nr 7 (Tuczarnia) wejście od strony wschodniej	34	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Chomęciska Duże Nr 7 (Tuczarnia) wejście od strony północnej	47	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Wierzba – Szkoła Podstawowa	40	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry