



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 5 grudnia 2022 r.

Poz. 6120

UCHWAŁA NR XXXVI/202/2022 RADY GMINY CHRZANÓW

z dnia 23 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chrzanów 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, ze zm.) Rada Gminy Chrzanów uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów na lata 2023 – 2027” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Śmiszek

Załącznik do uchwały nr XXXVI/202/2022
Rady Gminy Chrzanów
z dnia 23 listopada 2022 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów
na lata 2023 – 2027**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chrzanów.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Chrzanów obejmuje 5 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 3 budynkach stanowiących własność Gminy Chrzanów. Szczegółową lokalizację przedstawia poniższa tabela.

Miejscowość	Obiekt/ nazwa zwyczajowa, numer budynku, lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia	Stan budynku	Uwagi
1	2	3	4	5	6
Chrzanów Pierwszy	Ośrodek zdrowia Chrzanów Pierwszy 10	2	61,50 m ²	zły	
			57,50 m ²	zły	
Łada	Szkoła Podstawowa Łada 118	2	48 m ²	dobry	
			35 m ²	dobry	
Otroc	Otroc 54	1	51 m ²	dobry	

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne.

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba budynków	3	3	3	3	3
Liczba lokali socjalnych	1	1	1	1	1
Liczba lokali pozostałych mieszkalnych	4	4	4	4	4

W latach 2023 – 2027 gmina nie planuje zakupu 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.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Rok	Ogólna ilość lokali socjalnych	Ogólna ilość lokali pozostałych mieszkalnych	Stan techniczny lokali / liczba lokali			
			Bardzo dobry	Dobry	Średni	Niezadawalający
2023	1	4	0	2	3	0
2024	1	4	0	2	3	0
2025	1	4	0	3	2	0
2026	1	4	0	3	2	0
2027	1	4	0	5	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.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

Podstawowym zadaniem Gminy, w zakresie remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania. 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, prace ogólnie – budowlane. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

Budynek	Potrzeby	Prognozowany termin remontu
Ośrodek zdrowia Chrzanów Pierwszy 10	Termomodernizacja, generalny remont w środku mieszkania	2027
Szkoła Podstawowa Łada 118	Bieżąca konserwacja, usuwanie awarii	2023-2027
Budynek mieszkalny jednorodzinny Otrocz 54	Bieżąca konserwacja, usuwanie awarii	2023-2027

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali.

Z uwagi na lokalizację lokali mieszkalnych w budynkach pełniących funkcję użyteczności publicznej, Gmina Chrzanów nie przewiduje w latach 2023 – 2027 sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Gminy.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy w latach 2023 – 2027 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 Chrzanów 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%
3. Ustalana przez Wójta Gminy Chrzanów w drodze zarządzenia stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu, podlegać będzie obniżeniu w oparciu o poniższe czynniki w następujących procentach:
 - 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 kanalizacji w lokalu – 5%
 - brak łazienki w lokalu – 5%
4. Wysokość czynszu za najem lokali strony określają w umowie.

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. Zarządzanie budynkami i lokalami mienia komunalnego wykonywane jest przez Wójta Gminy Chrzanów.
2. Zarządzanie w budynku szkoły podstawowej wykonywane jest przez dyrektora szkoły.
3. Zarządzanie w budynku Ośrodka Zdrowia wykonywane jest przez kierownika NZOZ w Chrzanowie.
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.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. W latach 2023 – 2027 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.

Rozdział 7.**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, a także wydatki inwestycyjne.**

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Koszt remontów i modernizacji w zł.	Koszty zarządu w zł	Wydatki inwestycyjne w zł.
1.	2023	1 000	3 000	0	0
2.	2024	1 000	20 000	0	0
3.	2025	1 000	3 000	0	0
4.	2026	1 000	2 000	0	0
5.	2027	1 000	200 000	0	0

Rozdział 8.**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 2023-2027 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.
3. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów 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 2023 -2027 sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy.