



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 13 grudnia 2022 r.

Poz. 6698

UCHWAŁA NR XLIV/256/ 2022 RADY GMINY WOHYŃ

z dnia 30 listopada 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022 poz. 559, z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 poz. 172, z późn. zm.) Rada Gminy Wohyń uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wohyń na lata 2023-2027, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wohyń.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Barszczewski

Załącznik do uchwały Nr XLIV/256/ 2022
Rady Gminy Wohyń
z dnia 30 listopada 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wohyń na lata 2023-2027

Rozdział I.

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

§ 1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy określa poniższa tabela.

Tabela nr 1

Zasób mieszkaniowy i miejscowość	2023 rok		2024 rok		2025 rok		2026 rok		2027 rok	
	wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan
Wohyń, ul. Planterska 5	1 budynek 2 mieszkania	dostateczny	1 budynek 2 mieszkania	dostateczny	1 budynek 2 mieszkania	dostateczny	1 budynek 2 mieszkania	dostateczny	1 budynek 2 mieszkania	dostateczny
Wohyń ul. Zaskolna 4	1 budynek 2 mieszkania	średni	1 budynek 2 mieszkania	średni	1 budynek 2 mieszkania	średni	1 budynek 2 mieszkania	średni	1 budynek 2 mieszkania	dobry
Ossowa 91 B	1 budynek 6 mieszkań	Dobry	1 budynek 6 mieszkań	dobry	1 budynek 6 mieszkań	dobry	1 budynek 6 mieszkań	dobry	1 budynek 6 mieszkań	dobry
Planta 47	1 budynek 1 mieszkanie	Średni	1 budynek 1 mieszkanie	średni	1 budynek 1 mieszkanie	średni	1 budynek 1 mieszkanie	średni	1 budynek 1 mieszkanie	średni
Lisiówka 74 B	1 budynek 3 mieszkania	Dobry	1 budynek 3 mieszkania	dobry	1 budynek 3 mieszkania	dobry	1 budynek 3 mieszkania	dobry	1 budynek 3 mieszkania	dobry
Bezwola ul. Grabówka 1 B	1 budynek 6 mieszkań	Dobry	1 budynek 6 mieszkań	dobry	1 budynek 6 mieszkań	dobry	1 budynek 6 mieszkań	dobry	1 budynek 6 mieszkań	dobry
Bezwola ul. Grabówka 1	1 budynek 2 mieszkania	dobry	1 budynek 2 mieszkania	dobry	1 budynek 2 mieszkania	dobry	1 budynek 2 mieszkania	dobry	1 budynek 2 mieszkania	dobry
Ostrówki 66 B	1 budynek 1 mieszkanie	dobry	1 budynek 1 mieszkanie	dobry	1 budynek 1 mieszkanie	dobry	1 budynek 1 mieszkanie	dobry	1 budynek 1 mieszkanie	dobry

Rozdział 2.

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

§ 1. 1. Podstawowym celem jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, jak największej części wspólnoty samorządowej;
- podejmowanie działań mających na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu;

2. W zależności od potrzeb finansowych Gminy, w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty mieszkaniowego zasobu gminy. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych. Mając na uwadze stan techniczny wcześniej omawianych budynków i lokali mieszkalnych, wpływy z czynszów nie pokryją kosztów eksploatacyjnych i remontowych. Biorąc pod uwagę możliwości finansowania nakładów na remonty zakłada się, że w latach 2023-2027 będą wykonywane remonty częściowe obejmujące w szczególności: pokrycia dachowe, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne doraźne remonty (w miarę potrzeb).

**Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
z podziałem na kolejne lata określa poniższa tabela**

Tabela nr 2

Lp.	Budynek	Lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Budynek w Wohyniu, ul. Planterska 5	-	-	Wymiana stolarki okiennej	-	-
2	Budynek w Wohyniu, ul. Zaskolna 4	Wymiana stolarki okiennej	-	-	-	-
3	Budynek w Ossowie 91 B	-	Wymiana pokrycia dachu	-	-	-
4	Budynek w Plancie 47	-	-	Remont dachu	-	-
5	Budynek w Lisiówce 74 B	-	-	-	-	-
6	Budynek w Bezwoli, ul. Grabówka 1 B	-	-	-	-	-
7	Budynek w Bezwoli ul. Grabówka 1	-	-	-	-	-
8	Budynek w Ostrówkach 66 B	-	-	-	-	-

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 1. 1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, położone w budynkach z udziałem własności Gminy będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

§ 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży na dany rok, położonych w budynkach komunalnych będzie realizowany na wniosek najemcy.

§ 3. 1. Wyłącza się ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

- przeznaczone na wynajem dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Wykaz budynków i lokali przeznaczonych na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 ustala Rada Gminy.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

Tabela nr 3

L.p.	Wyszczególnienie I	Ilość lokali stanowiących własność Gmin Przeznaczonych do sprzedaży	Sprzedaż w latach				
			2023	2024	2025	2026	2027
I.	Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych	6	-	-	2	2	2 i

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tabeli nr 3 mogą stanowić podstawę do wypowiedzenia umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajmu innego lokalu.

2. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali.

3. Podstawę do realizacji sprzedaży lokali stanowić będzie wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży na dany rok przyjęty przez Wójta.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 1. Zasady polityki czynszowej w Gminie Wohyń określa załącznik nr 1 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wohyń w latach 2023- 2027.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, stawki czynszu ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających zawartych w załączniku nr 1.

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. 1. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zakłada się, że zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie sprawowany przez Wójta Gminy Wohyń.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są wpływy z czynszów.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach określa poniższa tabela.

Tabela nr 4

Lp.	Źródła finansowania w zł.	Lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Środki własne, w tym: Przychód z czynszu	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000

2.	Dotacje z budżetu gminy	0	0	0	0	0
3.	Środki unijne w %	0	0	0	0	0
4.	Środki z Banku Gospodarstwa Krajowego	0	0	0	0	0

Rozdział 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.

§ 1. 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 zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne określa poniższa tabela.

Tabela nr 5

L.p.	Wyszczególnienie	Nakłady ogółem w tys. zł	Nakłady na remonty w tys. zł				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remonty lokali mieszkalnych	0		-	-	-	-
2.	Remonty częściowe	10	10	-	-	-	-
3.	Remonty pozostałe ogólnobudowlane	90	-	35	35	10	10
	Razem	100	10	35	35	10	10

Rozdział 8.

Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 1. W zakresie racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zakłada się:

- kontynuację przejmowania lokali od jednostek Skarbu Państwa, w celu zapewnienia rezerw w zasobie Gminy;
- kontynuację sprzedaży lokali położonych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży.

§ 2. Nie planuje się w ramach niniejszego programu utrzymywania lokali na zamianę w związku z remontami. Remonty wymagające opróżnienia mieszkania lub lokalu socjalnego będą prowadzone w okresie letnim.

Załącznik Nr 1 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wohyń w latach 2023-2027

§ 1. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne;
- b) za lokale zamienne;
- c) za lokale socjalne.

§ 3. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkownikom w tym opłaty za utrzymanie czystości, energie elektryczną i ciepłą.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, opału, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 4. 1. Stawkę wyjściową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, w tym także lokalu zamiennego, ustala się na **4,50 zł**.

2. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1 według następujących kryteriów:

1) Czynniki podwyższające:

- a) za CO z kotłowni osiedlowej lub wbudowanej w budynku o ile zostało wykonane na koszt Gminy
- b) za instalację wodociągowo-kanalizacyjną w lokalu
- c) za gaz przewodowy w lokalu
- d) za ciepłą wodę nie ogrzewaną w lokalu
- e) położenie w centralnej strefie danej miejscowości
- f) korzystne usytuowanie budynku
- g) korzystne usytuowanie lokalu w budynku (I piętro, dobre naświetlenie)

2) Wysokość czynszu ulega podwyższeniu o 20%, jeżeli lokal charakteryzuje się co najmniej dwoma spośród wyżej wymienionych czynników podwyższających.

3) Czynniki obniżające:

- a) za położenie lokalu w strefie peryferyjnej danej miejscowości do 15%
- b) za korzystanie z przedpokoju, kuchni, WC lub łazienki przez więcej niż jednego najemcę do 20%
- d) za lokal z kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego do 20%
- e) za lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej bezpośrednio w lokalu do 20%
- f) za lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej lub kuchni wspólnej) do 10%

4) Podstawę obniżenia wielkości czynszu stanowi czynnik najdalej obniżający wysokość czynszu do 20%

3. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki wyjściowej ustala Wójt Gminy Wohyń.

§ 5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 6. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 ustawy wyżej wymienionej.

§ 7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 4 ust. 2 pkt. 1. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 4 ust. 2 pkt.

Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 8. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.