



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 14 grudnia 2022 r.

Poz. 6739

UCHWAŁA NR LVI/522/2022 RADY GMINY CHEŁM

z dnia 5 grudnia 2022 r.

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

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, 1005, 1079, 1561) 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, 1561) uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Kubacki

**Załącznik do Uchwały nr LVI/522/2022
Rady Gminy Chełm
z dnia 5 grudnia 2022 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY CHEŁM NA LATA 2023-2027**

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym, nałożonym na nią 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, 1561), zwanej dalej "ustawą".

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

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Chełm
w poszczególnych latach**

1. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Chełm

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale będące własnością Gminy Chełm i liczy aktualnie 5 lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 229,10 m² znajdujące się w następujących miejscowościach:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
1	Krzywice 33 Lokale po GRN	4	1-49 m ² 2-30 m ² 3-50 m ² 4-24 m ²	4	0
2	Deputycze Królewskie 51 Lokal po byłej szkole	1	76,10 m ²	1	0
	Razem	5	229,10 m	5	0

W budynku w Krzywicach dwa lokale są zamieszkałe a dwa są wolne (o pow.50 m², i 24 m²).

W budynku w Deputyczach Królewskich lokal jest zamieszkały.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

ROK	Ilość lokali		Zakładana		Stan ogółem	
	Mieszkalne	Socjalne	Sprzedaż	Pozyskane	Mieszkalne	Socjalne
2023	5	-	-	-	5	-
2024	5	-	-	-	5	-
2025	5	-	-	-	5	-
2026	5	-	-	-	5	-
2027	5	-	-	-	5	-

Przedstawione lokale mieszkaniowe planuje się pozostawić na lata 2023-2027 w zasobach mieszkaniowych gminy. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie ma lokali socjalnych.

Nie przewiduje się w prognozowanym okresie wzrostu liczby lokali mieszkalnych.

Dotychczasowy stan techniczny zasobu mieszkaniowego będzie utrzymywany poprzez bieżące, niezbędne remonty.

2. Ocena stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Chełm. Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego gminy Chełm.

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość lokali	Stan techniczny budynku				
			2023	2024	2025	2026	2027
1848	1	4	zły	zły	zły	zły	zły
1931	1	1	zły	zły	zły	zły	zł

* stan dobry - budynek nie wymaga remontu

** stan średni - jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 3 lat

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

Adres budynku	Pow. użytkowa lokalu w m ²	Stan techniczny budynku			
		Lokal zajęty lub wolny	Wyposażenie lokalu	Lokalizacja	Stan techniczny lokalu
loka1 – 1 Krzywice 33 22-100 Chełm	49 m ²	zajęty	brak kanalizacji	dobra	zły

Lokal – 2 Krzywice 33 22-100 Chełm	30 m	zajęty	brak kanalizacji	dobra	zły
Lokal – 3 Krzywice 33 22-100 Chełm	50 m	wolny	brak kanalizacji	dobra	zły
Lokal – 4 Krzywice 33 22-100 Chełm	24 m ²	wolny	brak kanalizacji	dobra	zły
Lokal – 1 - Depułtycze Królewskie 51 22-100 Chełm	76,10 m ²	zajęty	brak instalacji wodnej i kanalizacyjnej	zła	zły

Rozdział 2

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

Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są adekwatnie do możliwości finansowych gminy Chełm, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb. W 2021 roku w budynku w obrębie Krzywice był wykonywany remont dachu i stolarki okiennej, natomiast w 2022 roku został przeprowadzony przegląd i zamontowanie wkładu kominowego.

Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących własność Gminy Chełm jest i będzie prowadzone sukcesywnie w celu realizacji zadań.

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

Rodzaj remontu	Prognozowane nakłady w latach /w tys. zł/					
	Razem	2023	2024	2025	2026	2027
Pokrycie dachu	-	-	-	-	-	-
Wymiana stolarki drzwiowej	-	-	-	-	-	-
Malowanie wolnego lokalu i klatki	3,0	-	-	3,0	-	-
Remont schodów	3,0	-	-	-	3,0	-
Razem	6,0	-	-	3,0	3,0	-

Rozdział 3

Sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych z uwagi na konieczność zapewnienia lokali dla osób posiadających prawomocne orzeczenia sądu przyznające prawo do lokalu oraz na wypadek klęsk żywiołowych.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
3. Ustala się następujące warunki obniżenia i podwyższenia stawek czynszu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz stanu technicznego budynków:
 - 1) czynniki obniżające wysokość czynszu:
 - a) położenie budynku przy bocznych ulicach i w oddaleniu od zwartych terenów zabudowanych, brak dojazdu: minus 5%
 - b) położenie lokalu w budynku – od strony podwórza, słabe naświetlenie lokalu - okna od północy: minus 5%
 - c) brak instalacji centralnego ogrzewania: minus 25 %;
 - d) brak instalacji wodno- kanalizacyjnej: minus 40 %
 - e) zły stan techniczny budynku - budynek wymaga generalnego remontu: minus 10%.
 - 2) czynniki podwyższające wysokość czynszu:
 - a) położenie budynku w centrum zabudowy zwartej: plus 5%
 - b) usytuowania lokalu w budynku - dobrze naświetlone, wejście od ulicy: plus 5 %;
 - c) wyposażenie budynku w instalację wodno- kanalizacyjną: plus 10 %;
 - d) termoizolacja na budynku, budynek nie wymaga remontu: plus 10 %.

Rozdział 4

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 lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy należy do Wójta Gminy Chełm.
2. Zarządzanie obejmuje: utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, remonty kapitalne, konserwację sieci oraz obsługę finansowo-księgową prowadzoną przez Gminę Chełm.
3. Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminny 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 uprzednio poinformowanie lokatora i uzgodnienia terminu ich przeprowadzenia.
8. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 5

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są dochody z czynszów, ze środków budżetowych gminy oraz dofinansowanie ze środków zewnętrznych..
2. Bieżące utrzymanie lokali mieszkaniowych i budynków planuje się finansować z wpływów z tytułu czynszu najmu. Różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami utrzymania może być pokryta ze środków własnych gminy.

Planowane przychody

Wyszczególnienie	jednostka	2023	2024	2025	2026	2027
Powierzchnia lokali mieszkalnych	m ²	155,10	155,10	155,10	155,10	155,10
Stawka czynszu uśredniona	zł/m-c	3,51	3,51	3,51	3,51	3,51
Przychody ogółem	zł/rok	6532,80	6532,80	6532,80	6532,80	6532,80

Aktualnie dwa lokale położone w obrębie Krzywice są w złym stanie technicznym i nie są wynajmowane.

Rozdział 6

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne

Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżące utrzymania	0	0	0	0	0
Koszty administracyjne	0	0	0	0	0
Potrzeby remontowe	0	0	3.000,00	3.000,00	0
Koszty ogółem	0	0	3.000,00	3.000,00	0

Przychody ogółem	4615,78	4615,78	4615,78	4615,78	4615,78
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	

Rozdział 7

Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełm

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego, terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 3) wygospodarowanie z mienia komunalnego lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe.