



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 10 stycznia 2023 r.

Poz. 168

UCHWAŁA NR XLII/304/2022 RADY GMINY NIELISZ

z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nielisz w latach 2023-2027

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

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

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nielisz na lata 2023-2027 tworzy warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznacza lokale mieszkalne i lokale w najem socjalny dla osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. W celu zabezpieczenia odpowiedniej wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada się pozyskiwanie lokali poprzez:

- 1) adaptację budynków stanowiące mienie gminy na cele mieszkalne,
- 2) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale w najem socjalny,
- 3) przejęcie lokali lub budynków na podstawie obowiązujących przepisów celem adaptacji na lokale mieszkalne lub pomieszczenia tymczasowe,
- 4) podejmowanie starań zmierzających do pozyskania środków na budowę budynków z lokalami mieszkalnymi.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Nielisz na dzień 31 grudnia 2021 r. tworzy 5 budynków w których znajduje się 16 lokali mieszkalnych.

2. Mieszkaniowy zasób gminy Nielisz tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy Nielisz. Gmina nie posiada lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność gminy Nielisz i innych podmiotów.

3. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Nielisz na koniec 31.12.2022 r. przedstawia tabela nr. 1. Tabela nr 1. Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Nielisz.

Lp.	Adres Lokalu	Rodzaj Lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²
1.	Krzak 94/1	Mieszkalny	38,00

2.	Krzak 94/2	Mieszkalny	38,00
3.	Krzak 94/3	Mieszkalny	34,23
4.	Krzak 94/4	Mieszkalny	40,00
5.	Złojec 226	Mieszkalny	80,2
6.	Nielisz	Mieszkalny	32,00
7.	Staw Noakowski 95/1	Mieszkalny	20,00
8.	Staw Noakowski 95/1	Mieszkalny	14,79
9.	Staw Noakowski 95/2	Mieszkalny	20,51
10.	Staw Noakowski 95/3	Mieszkalny	14,08
11.	Staw Noakowski 95/4	Mieszkalny	17,75
12.	Staw Noakowski 95/5	Mieszkalny	60,00
13.	Staw Noakowski 95/6	Mieszkalny	58,99
14.	Nawóz 109/1	Mieszkalny	63,07
15.	Nawóz 109/2	Mieszkalny	12,00
16.	Nawóz 109/3	Mieszkalny	25,00
		razem	568,62

4. Prognozuję się, iż do końca 2027 roku mieszkaniowy zasób Gminy Nielisz ulegnie niewielkim zmianom. Planuje się wyłączenie z użytkowania 2 budynków mieszkalnych w których znajdują się 4 lokale mieszkalne, położonych w Złojcu 226 i Nawozie 109. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na lokale mieszkalne i będące przedmiotem najmu socjalnego oraz prognoza wielkości w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2. Tabela nr 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. Miary	Rok.				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Ilość lokali	Szt.	12	12	12	12	12
	mieszkalnych	Szt.	7	7	7	7	7
	socjalnych	Szt.	5	5	5	5	5

§ 4. 1. Ocenę Stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 3. Tabela nr 3. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Nielisz .

<u>Lp.</u>	<u>Adres budynku z lokalami mieszkalnymi</u>	<u>Ilość mieszkań</u>	<u>Rok Budowy</u>	<u>Wyposażenie w instalacje techniczne</u>	<u>Ogólna ocena stanu technicznego budynku</u>
<u>1</u>	<u>Krzak 94</u>	<u>4</u>	<u>1970</u>	<u>Elektryczna, Wodociągowa, indywidualne Centralne Ogrzewanie, WC i Łazienka</u>	<u>dobry</u>
<u>2</u>	<u>Staw Noakowski 95</u>	<u>2</u>	<u>1970</u>	<u>Elektryczna, Wodociągowa, indywidualne Centralne Ogrzewanie, WC i Łazienka, piecowe</u>	<u>dobry</u>

	<u>Staw Noakowski 95</u>	<u>5</u>	<u>1970</u>	<u>Elektryczna, Wodociągowa, indywidualne ogrzewanie piecowe, WC i Łazienka,</u>	<u>dostateczny</u>
<u>3</u>	<u>Nielisz</u>	<u>1</u>	<u>1980</u>	<u>Elektryczna, wodociągowa, ogrzewanie elektryczne, wc i łazienka w lokalu.</u>	<u>dobry</u>

2. Stan Techniczny określony jako dobry oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały remontów, wymagają jedynie konserwacji.

3. Stan techniczny określony jako dostateczny oznacza, że w lokalach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać remontu aby nie doprowadzić do pogorszenia się budynków.

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Nielisz w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4. Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Nielisz.

Kolejne lata.	Liczba lokali	Stan techniczny	
		dobry	dostateczny
2023	12	7	5
2024	12	7	5
2025	12	7	5
2026	12	7	5
2027	12	7	5

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontów.

2. Celem remontów jest stała sprawność techniczna, utrzymanie ich w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

§ 6. 1. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się, że podstawowe potrzeby remontowe na okres 2023-2027 to:

- 1) Remonty ogólnobudowlane.
- 2) Naprawy ogólnobudowlane wynikające z przeglądów budynków.
- 3) Naprawa elewacji budynków.

2. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5, z podziałem na kolejne lata. Tabela nr 5. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na kolejne lata.

Lp.	Rodzaj robót	Szacowane wartości w zł.				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.						
2.	Remonty ogólnobudowlane	0,00	8000,00	0,00	0,00	0,00
3.	Naprawy wynikające z przeglądów budynków (w szczególności naprawy kominów, gzymsów, uzupełnienie tynków)	13000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
4.	Naprawa elewacji budynków	0,00	8000,00	0,00	0,00	0,00

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 6. Tabela nr 6 Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Rodzaj robót	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
1	Naprawa elewacji budynku	-	Nielisz 206	-	-	-
2	Roboty ogólnobudowlane	-	Nielisz 206	-	-	-

4. W potrzebach remontowych nie uwzględnia się nakładów, które wynikają z bieżącej eksploatacji.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. Ze względu na mały zasób mieszkaniowy Gmina Nielisz nie planuje sprzedaży lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek i ich dostosowanie do ciągu kolejnych lat do poziomu który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy.

2. Należy dążyć do tego aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniły również gromadzenie środków na remonty i modernizacje.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów;

- 1) za lokale mieszkalne.
- 2) za najem socjalny.

§ 9. W celu dostosowania wpływu z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym wprowadza się niżej wymienione zasady.

- 1) Wysokość czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.
- 2) stawka czynszu za najem socjalny wynosić będzie 50% najniższego czynszu obowiązującego dla lokali mieszkalnych.
- 3) do wysokości stawki czynszu za najem socjalny nie mają zastosowania czynniki obniżające wysokość czynszu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu:

- 1) czynniki obniżające.
 - a) indywidualne centralne ogrzewanie -5%
 - b) brak łazienki i WC w lokalu – 5%
 - c) dostateczny stan techniczny budynku – 5%
- 2) czynniki podwyższające stawkę czynszu -Położenie budynku z lokalami mieszkalnymi w Stawie Noakowskim i Krzaku +5%

§ 10. Dla najemców o niskich dochodach, określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nielisz, udziela się obniżek czynszu o 10% na wniosek najemcy.

§ 11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

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.

§ 12. Gminny zasób mieszkaniowy zarządzany jest przez wójta Gminy Nielisz.

§ 13. Zarządzenie obejmuje w szczególności prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

§ 14. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym będzie on nadal zarządzany przez Wójta Gminy Nielisz. Ze względu na jego wielkość nieracjonalnym jest z punktu widzenia finansów publicznych, byłoby wyodrębnienie odrębnej jednostki która zarządzałaby zasobem.

§ 15. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych i przeznaczanie ich na remont i modernizację zasoby.
- 2) Obniżenie kosztów eksploatacji poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 16. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) Czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) Czynsze za lokale użytkowe,
- 3) Środki własne z budżetu,
- 4) Dotacje pozyskiwane w ramach programów.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz kwoty w kolejnych latach. Tabela nr 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz kwoty w kolejnych latach.

Rodzaj źródła	Poszczególne lata finansowania w zł.				
	2023	2024	2025	2026	2027
czynsze	223 822,44	250 000,00	260 000,00	270 000,00	290 000,00
Środki własne	13000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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.

§ 17. Wysokość kosztów na mieszkaniowy zasób gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty planowanych remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 8. Tabela nr 8. Wysokość kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy Nielisz.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Koszty remontów w zł.	Koszty modernizacji w zł.	Koszty inwestycyjne w zł.
2023	13000,00	0,00	0,00	0,00
2024	0,00	16000,00	0,00	0,00
2025	0,00	15000,00	0,00	0,00
2026	0,00	15000,00	0,00	0,00
2027	0,00	15000,00	0,00	0,00

Rozdział 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 18. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) Systematyczną poprawę stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów w sposób gwarantujący ich wysoką jakość robót i terminowość.
- 2) Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji.
- 3) W czasie przeprowadzania remontu ogólnobudowlanego jak i poprawy stanu elewacji budynku znajdującego się w Nieliszu 206 zamiana lokali nie będzie konieczna ponieważ remont dotyczyć będzie tylko zewnętrznych ścian budynku.
- 4) Ze względu na mały zasób lokali mieszkalnych Gmina Nielisz nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nielisz.

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

Przewodniczący Rady Gminy Nielisz

Krzysztof Komajda