



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 3 stycznia 2023 r.

Poz. 56

UCHWAŁA NR XLIV/213/2022 RADA GMINY JEZIORZANY

z dnia 29 grudnia 2022 r.

Rada Gminy Jeziorzany w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziorzany na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w związku z 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.) Rada Gminy Jeziorzany uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziorzany na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeziorzany.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Wesolowski

Załącznik
do Uchwały Nr XLIV/213/2022
Rady Gminy Jeziorzany z dnia 29 grudnia 2022 r.

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

I. Analiza aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Jeziorzany

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jeziorzany tworzy 5 lokali mieszkalnych. Gmina nie posiada pomieszczeń tymczasowych z przeznaczeniem na wynajem.
2. Opis wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia poniższa tabela. Prognozuje się, że w najbliższych pięciu latach zarówno powierzchnia, jak i stan techniczny mieszkań nie ulegnie zmianie.
3. Dla zobrazowania całego zasobu przyjęto 3 określenia stanu technicznego:
 - 1) bardzo dobry – lokale w okresie objętym programem nie wymagają napraw;
 - 2) dobry – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawiać, konserwować lub wymienić w razie konieczności;
 - 3) zły – wymaga inwestycji remontowych.

Lp.	Adres/ Lokalizacja	Nr porządkowy lokalu w budynku	Powierzchnia ogółem w m ²	Stan techniczny lokalu
1.	ul. Blizocka 31, 21-146 Jeziorzany	1	39,07	dobry
2.		2	62,61	dobry
3.		3	51,23	dobry
4.	Przytoczno 24, 21-146 Jeziorzany – budynek WM „Dom Nauczyciela”	5	59,00	bardzo dobry
5.	Przytoczno 25, 21-146 Jeziorzany – budynek Szkoły Podstawowej im. Józefa Piłsudskiego w Przytocznie	1	46,00	dobry

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jeziorzany w poszczególnych latach.

1. W latach 2023-2027 Gmina Jeziorzany nie planuje zakupu ani budowy budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne bądź pozostałe lokale mieszkalne. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania programu może nastąpić jedynie poprzez nieodpłatne pozyskanie nieruchomości zabudowanych.
2. W okresie objętym programem nie przewiduje się powiększenia zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego					
Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	5	5	5	5	5

Lokalizacja	Nr porządkowy lokalu	Prognoza stanu technicznego w kolejnych latach				
		2023	2024	2025	2026	2027

ul. Blizocka 31, 21-146 Jeziorzany – SM w Jeziorzanach	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Przytoczno 24, 21-146 Jeziorzany – budynek WM „Dom Nauczyciela”	5	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Przytoczno 25, 21-146 Jeziorzany – budynek Szkoły Podstawowej im. Józefa Piłsudskiego w Przytocznie	1	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

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

- Mieszkaniowy zasób gminy znajduje się w stanie technicznym wymagającym remontów i modernizacji. Główne zadania w tym zakresie obejmują:
 - wymianę i remont instalacji elektrycznych,
 - wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - remont instalacji grzewczych,
 - remont instalacji wodno-kanalizacyjnej.
- W poszczególnych latach planuje się wykonanie następujących modernizacji i remontów:

Oznaczenie budynku	Nr lokalu	2023	2024	2025	2026	2027
ul. Blizocka 31, 21-146 Jeziorzany	1	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
	2	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
	3	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
Przytoczno 24, 21-146 Jeziorzany – budynek WM „Dom Nauczyciela”	5	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
Przytoczno 25, 21-146 Jeziorzany – budynek Szkoły Podstawowej im. Józefa Piłsudskiego w Przytocznie	1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont instalacji grzewczych	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

W latach 2023-2027 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Jeziorzany.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

- Wysokość stawki czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy Jeziorzany w drodze zarządzenia.

2. Ustalona przez Wójta stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu podlegać będzie podwyższeniu w oparciu o poniższe czynniki:
 - 1) Lokalizacja budynku w Przytocznie – o 10 %,
 - 2) Położenie lokalu na I piętrze budynku – o 5 %,
 - 3) Bardzo dobry stan techniczny lokalu – o 10 %,
3. Ustalana przez Wójta stawka bazowa czynszu z 1 m² powierzchni lokalu podlegać będzie obniżeniu w oparciu o poniższe czynniki:
 - 1) Położenie lokalu na parterze budynku – o 5 %
 - 2) Brak centralnego ogrzewania w lokalu – o 10 %
 - 3) Brak łazienki i wc w lokalu – o 10 %
4. Ustalenie dla najemcy lokalu stawki czynszu za 1 m² następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.
5. Nie planuje się obniżek stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.
6. Pomoc gospodarstwom domowym będącym w trudnej sytuacji materialnej będzie realizowana poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziorzany zarządza Wójt.
2. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią:
 - 1) wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne,
 - 2) dofinansowanie przedsięwzięć modernizacyjnych i remontowych z dochodów własnych Gminy określanych w uchwale budżetowej.
2. Ze środków pochodzących z czynszów najmu w pierwszej kolejności opłacane będą koszty zarządu oraz koszty związane z utrzymaniem części wspólnych budynku oraz bieżących remontów.
3. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej skupiać się będzie na utrzymaniu istniejącego stanu technicznego lokali mieszkalnych lub jego podwyższeniu.

VIII. 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 wydatki inwestycyjne

1. W planowanym okresie realizacji Programu środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinny utrzymywać się na poziomie nie niższym niż wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne.
2. Stosownie do możliwości budżetu Gminy Jeziorzany, kwoty kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych oraz wydatki inwestycyjne przedstawiają się następująco:

3.

Lp.	Rodzaj kosztu	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji	500,00 zł	550,00 zł	600,00 zł	650,00 zł	700,00 zł
2	Koszty modernizacji i remontów	2500,00 zł	2550,00 zł	2600,00 zł	2650,00 zł	2700,00 zł
3	Wydatki inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	4000,00 zł	4100,00 zł	4200,00 zł	4300,00 zł	4400,00 zł

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania w postaci poprawy stanu technicznego i standardów lokali poprzez:
 - 1) wykonywanie modernizacji budynków i remontów lokali mieszkalnych,
 - 2) wykorzystanie możliwości pozyskiwania środków finansowych w ramach istniejących programów na remont mieszkaniowego zasoby gminy,
 - 3) aktualizację wysokości czynszu za najem lokali do wysokości gwarantującej zwrot kosztów ich bieżących remontów i eksploatacji.
2. W latach 2023-2027 nie przewiduje się przeprowadzenia remontów, które powodowałyby konieczność wykwaterowania lokatorów i przydzielenia im lokali zamiennych.