



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 2 lutego 2023 r.

Poz. 672

UCHWAŁA NR LXII/288/2023 RADY GMINY NOWODWÓR

z dnia 24 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowodwór 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 2023 r. poz. 40) 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 uchwała, co następuje:

- § 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowodwór na lata 2023-2027, w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowodwór.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Janiszek

Załącznik do uchwały Rady Gminy
Nowodwór nr LXII / 288 / 2023 z dnia 24 stycznia 2023 r.

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

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przepisami 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.). O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przedsięwzięć zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu miejscowych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych i infrastrukturalnych.

2. W wieloletnim Programie na lata 2023 – 2027, przyjmuje się następujące priorytety, począwszy od najbardziej istotnego dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) zapewnienie osobom potrzebującym pomieszczeń tymczasowych lub lokali socjalnych;
- 2) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy i utrzymywanie go na nie pogorszonym poziomie.

3. Zadania określone w ust. 2 Gmina wykonywać będzie dążąc do powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy.

**Rozdział 2.
PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. stanowi 8 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 337 m², w tym:

- 1) lokale mieszkalne w wolnostojących budynkach stanowiących własność Gminy;
- 2) lokale mieszkalne w budynkach szkół.

2. Według stanu na dzień podany w ust. 1 Gmina nie dysponuje lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi.

§ 3. 1. Okres eksploatacji zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawiał się następująco:

- 1) 0 % budynków wybudowanych po 1989 r.;
- 2) 100 % budynków wybudowanych w latach 1960 – 1989 r. ;
- 3) 0 % budynków wybudowanych w latach 1945 – 1960 r.;
- 4) 0 % budynków wybudowanych w okresie przedwojennym.

2. Stan techniczny zasobu według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.;

- 1) 0 % brak instalacji c.w.;
- 2) 0 % brak instalacji c.o.;
- 3) 0 % brak kanalizacji;
- 4) 100 % lokale posiadające c.o., c.w. i w.c. z łazienką.

§ 4. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Stan zasobu mieszkaniowego	337	337	337	337	337
w tym lokale socjalne	0	0	0	0	12
pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	10	10

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Na powyższe wpływają trudne do przewidzenia nagle zdarzenia losowe, pociągające za sobą konieczność pilnego wykwaterowania osób z budynku zagrożonego lub wyłączonego z użytkowania, a także dążenie Gminy do pozyskania nieruchomości na potrzeby pomieszczeń tymczasowych i lokali socjalnych.

§ 5. Przyjmuje się, że realizacja zadań, w postaci zapewnienia lokali osobom pozbawionym mieszkań wskutek zdarzeń losowych i eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego, będą służyć lokale budynkach stanowiących własność Gminy.

§ 6. W celu wykonania założeń Programu należy dążyć do uzyskania niezbędnej ilości lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych poprzez adaptację lokali o charakterze niemieszkalnym.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

§ 7. Gmina, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, ze zm.) przeprowadza kontrole:

- 1) okresowe, co najmniej raz w roku, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowe, co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji ;
- 3) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na budynek czy lokal mieszkalny związanych z działaniem człowieka lub sił natury, o których mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego.

§ 8. 1. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

2. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach:

Lp.	Stan techniczny lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali w budynkach szkół
2023	Dobry wymagający drobnych napraw	Bardzo dobry
2024	Dobry wymagający drobnych napraw	Bardzo dobry
2025	Dobry wymagający drobnych napraw	Bardzo dobry
2026	Dobry wymagający drobnych napraw	Bardzo dobry
2027	Dobry wymagający drobnych napraw	Bardzo dobry

3. Priorytetowym celem w utrzymaniu mieszkaniowego zasobu jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i instalacji technicznych. Podejmowane remonty mają na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

- a) sprawną instalację odgromową,
- b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- c) elewację budynku bez ubytków,
- d) sprawną instalację elektryczną,
- e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- f) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów;

2) w zakresie standardu lokali:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- d) sprawne instalacje elektryczne ,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Plan remontów z podziałem na lata 2023 – 2027 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców:

Lp.	Zakres rzeczowy – remont, modernizacja	2023	2024	2025	2026	2027
1	Dach					
2	Elewacja					
3	Klatka schodowa					
4	Sprawdzanie stanu technicznego i drożności przewodów kominowych	X	x	x	x	x
5	Instalacja elektryczna					
6	Instalacja sanitarna					
7	Awarie	X	x	x	x	x
8	Konserwacje ogólnobudowlane	X	x	x	x	x

§ 9. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie remontów lokali w budynkach szkolnych .

§ 10. Planowane nakłady finansowe na remonty budynków mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Ogółem	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00
w tym lokale w szkołach	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00

Rozdział 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 11. W kolejnych latach nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻKI CZYNSZU

§ 12. Polityka czynszowa Gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

§ 13. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę, o których mowa w ust. 2.

2. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające wartość bazową stawki czynszu:

1) w zakresie wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- a) wzrost o 10 % w przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację co,
- b) wzrost o 10 % w przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację cw,
- c) obniżenie o 20 % w przypadku braku w lokalu instalacji wodno – kanalizacyjnej,

2) w zakresie ogólnego stanu technicznego budynku:

- a) wzrost o 20% w przypadku budynku po termomodernizacji,
- b) obniżenie o 20 % w przypadku stanu technicznego budynku wymagającego remontu w ciągu 5 lat;

3) w zakresie położenia budynku:

- a) budynek położony poza zwartą zabudową mieszkalną – obniżenie o 10 %,
- b) budynek położony w miejscowości stanowiącej siedzibę Gminy – wzrost o 10%;

4) w zakresie położenia lokalu mieszkalnego w budynku:

- a) wzrost o 20% w przypadku położenia lokalu w budynku na pierwszym lub drugim piętrze,
- b) lokale, których najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń – obniżenie o 10%,
- c) lokal położony poniżej poziomu gruntu (suterena) – obniżenie o 20%.

§ 14. Wysokość stawki podstawowej/bazowej czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala zarządzeniem Wójta Gminy nie częściej niż raz w roku.

Rozdział 6. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 15. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy realizowane jest przez jednostkę organizacyjną Gminy – Urząd Gminy.

§ 16. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu :

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustaw: ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360, ze zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, ze zm.);
- 2) wykonywanie uprawnień właścielskich określonych w przepisach szczególnych tj. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.);

- 3) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzanych nieruchomości, stanowiących własność Gminy, stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w tym występowanie w powyższych sprawach przed organami administracji publicznej;
- 4) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych w rozumieniu ustawy;
- 5) dokonywanie wszelkich czynności procesowych, w zakresie określonym w art. 91 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego oraz w postępowaniu upadłościowym, układowym i naprawczym, jak również w postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz organami administracji publicznej;
- 6) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
- 7) prowadzenie windykacji należności.

§ 17. Nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2023 – 2027.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 18. Przyjmuje się przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach (w tys. zł.):

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00
Koszty remontów	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków					
Wydatki inwestycyjne	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00
Koszty zarządu	0	0	0	0	0

§ 19. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane z tytułu czynszów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz z czynszów za lokale użytkowe i dzierżawę nieruchomości gminnych.

§ 20. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy:

- 1) środki wewnętrzne:
 - a) środki uzyskiwane z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżaw nieruchomości,
 - b) środki z budżetu Gminy;
- 2) środki zewnętrzne:
 - a) fundusze specjalne np. termomodernizacyjne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne;

Źródła finansowania	2023	2024	2025	2026	2027
Wpływ z czynszów	16000,00	16000,00	16000,00	16000,00	16000,00
Dotacje	0	0	0	0	0
Środki specjalne	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 21. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, polegające na:

- 1) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- 2) skróceniu czasu istnienia ewentualnych pustostanów w zasobie mieszkaniowym,
- 3) poprawie warunków i standardu lokali mieszkalnych.

§ 22.1. Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia prac remontowych.

2. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy nie są zainteresowani nabyciem mieszkań na własność. Nie ma zgody na sprzedaż lokali mieszczących się w budynkach szkół.

3. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania zasobem komunalnym Gmina będzie podejmowała działania skierowane na obniżanie kosztów eksploatacji budynków poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacji.