



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 2 lutego 2023 r.

Poz. 693

UCHWAŁA NR XLV/304/2023 RADY MIEJSKIEJ W KAMIONCE

z dnia 31 stycznia 2023 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamionka 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 2023 r. poz.40) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.) Rada Miejska w Kamionce uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamionka.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Ewa Grymuza

Załącznik do uchwały Nr XLV/304/2023

Rady Miejskiej w Kamionce

z dnia 31 stycznia 2023 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Kamionka na lata 2023-2027
WPROWADZENIE**

Opracowanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem wynika z delegacji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Programy opracowywane są na okres co najmniej 5 lat, ponieważ okres taki uznaje się za najbardziej realny do zrealizowania wdrażanej polityki racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Jednym z priorytetowych zadań gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkań najbardziej potrzebującym członkom wspólnoty samorządowej, którzy nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Dotyczy to głównie gospodarstw o niskich dochodach, ale również osób, które z powodu różnych dysfunkcji wymagają wsparcia ze strony gminy. Gmina zobowiązana jest również do realizacji zadań związanych z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamionka na lata 2023-2027 stanowi podstawowy materiał dotyczący kierunków i celów prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

I. Analiza aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Kamionka

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kamionka 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 powierzchnia mieszkań nie ulegnie zmianie, polepszony zostanie natomiast ich stan techniczny.

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.	Samokłęski 28A, 21-132 Kamionka	1	41,42	dobry
2.		2	38,35	dobry
3.		3	35,82	dobry
4.	ul. Rynek 10, 21-132 Kamionka	1	36,76	bardzo dobry
5.		2	34,19	dobry

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

1. W latach 2023-2027 Gmina Kamionka 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	5	5	5	5	5	
Lokalizacja	Nr porządkowy lokalu	Prognoza stanu technicznego w kolejnych latach				
		2023	2024	2025	2026	2027
Samokłęski 28A, 21-132 Kamionka	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Rynek 10, 21-132 Kamionka	1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	
	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

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

1. Większość mieszkaniowego zasobu gminy znajduje się w stanie technicznym wymagającym remontów i modernizacji. Główne zadania w tym zakresie obejmują:

- 1) remont instalacji wodno-kanalizacyjnej
- 2) termomodernizację budynku.

2. W poszczególnych latach planuje się wykonanie następujących modernizacji i remontów:

Oznaczenie budynku	Nr lokalu	2023	2024	2025	2026	2027
Samokłęski 28A, 21-132 Kamionka	1	Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
	2	Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
	3	Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
ul. Rynek 10, 21-132 Kamionka	1	-	Termomodernizacja budynku	-	-	-
	2	Bieżące naprawy i remonty	Termomodernizacja budynku	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 Kamionka.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w sposób umożliwiający utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji technicznych.

2. Wysokość stawki czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Miasta Kamionka w drodze zarządzenia.

3. Ustalona przez Burmistrza stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu podlegać będzie podwyższeniu w oparciu o poniższe czynniki:

1) Położenie budynku.

- Lokalizacja budynku w miejscowości Kamionka – podwyższenie o 5 %.

2) Położenie lokalu w budynku.

- Lokal położony na I piętrze – podwyższenie o 5 %.

3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

- Sprawne centralne ogrzewanie – podwyższenie o 5 %.

4) Ogólny stan techniczny budynku.

- Bardzo dobry stan techniczny budynku – podwyższenie o 5 %.

4. Ustalana przez Burmistrza stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu podlegać będzie obniżeniu w oparciu o poniższe czynniki:

1) Położenie budynku

- Lokalizacja budynku poza miejscowością Kamionka – obniżenie o 5 %.

2) Położenie lokalu w budynku

- Lokal położony na zaadaptowanym poddaszu – obniżenie o 10 %.

3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

- Wspólna kuchnia lub łazienka lub wc dla kilku lokali – obniżenie o 10 %,.

4) Ogólny stan techniczny budynku.

- Zły stan techniczny budynku – obniżenie o 10 %,

5. Ustalenie dla najemcy lokalu stawki czynszu za 1 m² następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.

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 Kamionka zarządza Burmistrz.

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,

3) zewnętrzne źródła finansowania.

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 nieruchomością 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 Kamionka, kwoty kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych oraz wydatki inwestycyjne przedstawiają się następująco:

Lp.	Rodzaj kosztu	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji	1000,00 zł	1100,00 zł	1200,00 zł	1300,00 zł	1400,00 zł
2	Koszty modernizacji i remontów	2500,00 zł	3000,00 zł	3500,00 zł	4000,00 zł	4500,00 zł
3	Wydatki inwestycyjne	150 000,00 zł	100 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3000,00 zł	3200,00 zł	3400,00 zł	3600,00 zł	3800,00 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.