



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 15 lutego 2023 r.

Poz. 1147

UCHWAŁA NR LVII.388.2023 RADY MIEJSKIEJ W IZBICY

z dnia 31 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172). – **Rada Miejska w Izbicy uchwala, co następuje**

§ 1. Uchwala się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Izbica na lata 2023-2027" stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr. XXXIX.249.2018 Rady Gminy Izbica z dnia 8 lutego 2018 roku, w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Izbica na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Izbica.

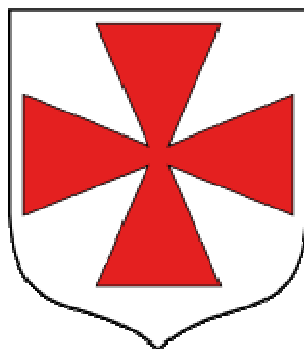
§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Izbicy

Janusz Dusznik

Załącznik do uchwały LVII.388.2023
Rady Miejskiej w Izbicy z dnia 31 stycznia 2023 r.

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



Wprowadzenie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ujętymi w ustawie z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40), oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172), na gminy został nałożony obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program zgodnie z art. 21 ust. 2 przytoczonej powyżej ustawy został opracowany na pięć kolejnych lat obejmując swoim zakresem okres od 2023 roku do 2027 roku.

Założeniem niniejszego programu jest opracowanie głównych kierunków lokalnej polityki mieszkaniowej. Zawiera on wytyczne zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, takie jak:

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach trwania programu.
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach trwania programu.
3. Planowana sprzedaż lokali w latach trwania programu.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach trwania programu.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach trwania programu.
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.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach trwania programu.

Mieszkaniowy zasób Gminy Izbica objęty programem tworzą lokale i budynki stanowiące własność Gminy Izbica. Aktualnie w swoim zasobie mieszkaniowym gmina posiada 16 lokali mieszkalnych w tym 3 lokale socjalne zlokalizowane w czterech miejscowościach na terenie Gminy Izbica takich jak: Izbica (ul. Klinkierniana oraz ul. Lubelska), Tarnogóra ul. Krakowskie Przedmieście, Wólka Orłowska oraz Kryniczki. Największa koncentracja mieszkań występuje w miejscowości Izbica, pozostała struktura mieszkaniowa występuje na terenie pozostałych trzech miejscowości.

Średnia powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 28,02 m². Wszystkie lokale znajdujące się w zasobie gminnym, będące w wynajmie lub użyczeniu wyposażone są w instalację elektryczną; 6 lokali w instalację wodociągowo-kanalizacyjną; 12 lokali w instalację wodociągową; 2 lokale w instalację CO.

W oparciu o ogólny stan techniczny określony w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzonych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane przeprowadzane będą prace remontowe mające na celu poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Poniższa tabela przedstawia aktualną powierzchnię oraz stan techniczny lokali.

Prognozuję się w okresie trwania programu poprawę stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jak i powiększenie istniejących zasobów mieszkaniowych stosownie do pozyskanych środków finansowych.

tab. 1 Zasób mieszkaniowy gminy.

Lp.	Lokale mieszkalne			
	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Stan techniczny lokali
1	Izbica ul. Lubelska 113 m. /1/2/3/4	4	16,2 m ² 12 m ² 23 m ² 51 m ²	średni średni średni średni
2	Budynek byłej Szkoły Podstawowej, w Wólce Orłowskiej nr 136 m./1/2/3/4	4	20 m ² 69,79 m ² 23,25 m ² 30,60 m ²	zadowalający zadowalający zadowalający zadowalający
3	Izbica ul. Klinkierniana 3/3	1	36 m ²	zadowalający
4	Izbica ul. Klinkierniana 5	1	45,60 m ²	średni
5	Izbica ul. Klinkierniana 7/3	1	19,50 m ²	średni
6	Tarnogóra ul. Krakowskie Przedmieście 4	2	16,47 m ² 28 m ²	średni średni

Lp	m./1/2			
	Lokale socjalne			
	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Stan techniczny lokali
1	Budynek byłej Szkoły Podstawowej Kryniczki 115 A	3	19 m ² 19 m ² 19 m ²	zadowalający zadowalający zadowalający
Razem		16	448,41 m ²	ogólnie średni/zadowalający

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach trwania programu.

Wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Izbica, usytuowane są w budynkach wybudowanych w okresie powojennym. Wiek oraz stopień zużycia technicznego wymaga przeprowadzania bieżących prac remontowych. W miarę możliwości finansowych adaptuję się pomieszczenia w budynkach stanowiących własność Gminy Izbica na potrzeby mieszkalne.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należące do zasobu mieszkaniowego określone są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane a także wizji lokalnych stanu bieżącego. Większość budynków wymaga remontów i modernizacji ze względu na swój wiek, ogólny stan techniczny jak również bieżące zużycie eksploatacyjne będące wynikiem użytkowania budynków i lokali.

W związku z potrzebami remontowymi zasobu mieszkaniowego gminy oraz wzrostem cen towarów i usług prace remontowe należy rozłożyć racjonalnie do posiadanych środków finansowych, którymi dysponuje gmina na cele remontowe.

Racjonalna polityka remontowa powinna opierać się na działaniach w zakresie prawidłowego utrzymania i poprawy zasobu mieszkaniowego gminy.

W celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy zasobu mieszkaniowego uwzględnić należy utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania.

Zapewnienie użytkowania budynków i lokali zgodnie z ich przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów, sprawne działanie przewodów kominowych a w przyszłości termomodernizację budynków, wymianę stolarki okiennej oraz wymianę nieefektywnych źródeł ciepła na nowe spełniające stosowne wymogi.

Główne zadania remontowe poprawiające efektywność zasobu mieszkaniowego Gmina Izbica w latach 2023-2027 to:

- wymiana stolarki okiennej;
- wymiana pokryć dachowych;
- termomodernizacja budynków;
- budowa, modernizacja instalacji CO;
- budowa instalacji sanitarnej oraz przyłączenie do kanalizacji.
- remonty bieżące mające na celu niwelację pęknięć ścian zewnętrznych, uzupełnienia tynków elewacji, likwidacja zawilgoceń ścian, utrzymanie wymaganego stanu estetycznego

budynku.

Przeprowadzenie niniejszych zmian remontowych przyczyni się do wydłużenia żywotności budynków i lokali jak i również obniży koszty ich eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

Środki finansowe przeznaczone na powyższe prace remontowe, pochodzą głównie z opłat czynszowych a także środków z budżetu Gminy Izbica. Zakres prac prowadzony będzie na podstawie okresowych przeglądów budowlanych, złożonych podań oraz dokonanych wizji lokalnych obiektów wymagających prac remontowych.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach trwania programu.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem, a ewentualna sprzedaż zostanie oparta o złożone wnioski przez potencjalnych nabywców. Sprzedaż powinna koncentrować się przede wszystkim na tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Zgodnie z założeniami niniejszego programu Burmistrz Miasta i Gminy Izbica zarządzeniem określa wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku
- położenia lokalu w budynku
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację oraz ich stanu
- ogólnego stanu technicznego budynku

Regulację dotyczące uiszczania czynszu oraz konsekwencję wynikłe z nieterminowych opłat zostaną zawarte w treści umowy pomiędzy Wynajmującym a Najemcą.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa gminy zmierzać powinna w kierunku kształtowania stawek czynszu na takim poziomie, który docelowo zapewni samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

tab.2 Tabela oczynszowań mieszkań

Stan wyposażenia mieszkań w instalację	baza%	strefa w mieście		usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkania w budynku	
		centra- lna	peryfe- ryjna	korzy- stne 1)	nieko- rzystne 2)	ponad przec.3)	poniżej przec.4)	korzy- stne 5)	Nieko- rzy- stne 6)
Mieszkanie o współczesnym standardzie z (C.O.)	100	+10	-10	+10	-10	+10	-10	+10	-10
Wszystkie urządzenia bez (C.O.)	90	+10	-10	+10	-10	+10	-10	+10	-10
Z łazienką i WC bez C.O. i gazu	80	+10	-10	+10	-10	+10	-10	+10	-10
Tylko z WC lub łazienką	70	+10	-10	+10	-10	+10	-10	+10	-10

Tylko z wod.-kan	60	+10	-10	+10	-10	+10	-10	+10	-10
Bez wod.-kan	50	+10	-10	+10	-10	+10	-10	+10	-10

- 1) korzystne usytuowanie budynku, np. cicha ulica, zieleń
- 2) niekorzystne usytuowanie budynku, brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji miejskiej
- 3) budynki zadbane, o wysokim standardzie pierwotnym
- 4) budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane
- 5) mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy, naświetlone, z widokiem na korzystne otoczenie
- 6) mieszkania na parterach lub 4 i wyższym piętrze bez windy, ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie (np. uciążliwy zakład przemysłowy, podwórze, studnie itd.)

tab. 3 Prognoza dochodów z uzyskanych czynszów w latach trwania programu.

Lp.	Rok	Prognoza uzyskanych dochodów z tytułu najmu lokali w kolejnych latach trwania programu.
1	2023	ok 43 tys. zł
2	2024	ok 45 tys. zł
3	2025	ok 46 tys. zł
4	2026	ok 47 tys. zł
5	2027	ok 48 tys. zł

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

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz. Burmistrz zarządzeniem powołuje "Komisję ds. przydziału mieszkań, którymi dysponuje Gmina Izbica". Komisja sprawuje społeczną kontrolę trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych położonych na obszarze Gminy Izbica. W szczególności jej zadaniem jest: opiniowanie i rozpatrywanie złożonych wniosków w sprawie przydziału mieszkań o najem lokali będących w zasobie mieszkaniowym Gminy, wyrażenie opinii w sprawie wyboru osób kierowanych do zawarcia umów, rozpatrywanie w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego odwołań osób, które nie zostały umieszczone w wykazie z tytułu przydziału lokalu oraz przeprowadzanie wizji lokalnych.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na latach trwania programu.

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Izbica są dochody uzyskane z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, lokali usługowych oraz dzierżaw gruntów i pomieszczeń. Ponadto w miarę potrzeb mogą zostać przeznaczone dodatkowe środki z budżetu gminy oraz środki zewnętrzne pozyskane na potrzeby utrzymania lokali w należytym stanie technicznym. Planowane wydatki na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w gminie Izbica przedstawia się organowi wykonawczemu gminy w formie planu stosownie do terminu wyznaczonego w zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy każdego roku poprzedzającego rok, którego plan dotyczy z wyszczególnieniem planowanych kosztów bieżącej eksploatacji,

remontów i modernizacji oraz zarządu nieruchomościami których gmina jest właścicielem.

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.

Gmina prowadzić będzie drobne naprawy, remonty, i modernizację odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych gminy.

Przewidywane wydatki w okresie objętym programem dotyczącym bieżących kosztów eksploatacji remontów i modernizacji lokali mieszkalnych.

Lp.	Rok trwania programu	Koszty remontów oraz bieżącej eksploatacji lokali	Koszty modernizacji i adaptacji nowych pomieszczeń i lokali	Koszty zarządu nieruchomości
1	2023	10tys.	30tys.	0
2	2024	15 tys.	35tys.	0
3	2025	17 tys.	37tys.	0
4	2026	19tys.	39tys.	0
5	2027	21tys.	41tys.	0

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

- Wprowadzenie realnych stawek czynszów za lokal socjalny i lokal mieszkalny, które wpłynęłyby korzystnie na bilans finansowy gospodarki mieszkaniowej Gminy Izbica, jednocześnie nie osłabiając kondycji finansowej najemców.
- Powiększanie istniejącego zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację niezagospodarowanych budynków lub części budynków stanowiących własność gminy.
- Przeprowadzanie prac remontowo - modernizacyjnych etapami, nie wymuszając tym samym obowiązku zapewnienia lokali zamiennych najemcom.
- W miarę zainteresowania przez potencjalnych nabywców prowadzenie sprzedaży lokali mieszkalnych.

Podsumowanie

Gmina na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172), zobligowana jest w ramach zadań własnych stwarzać warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zapewniając lokale mieszkalne i lokale socjalne a w razie konieczności lokale zamienne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ponadto gmina ma obowiązek zapewnić lokale w razie wystąpienia na terenie gminy klęsk żywiołowych takich jak pożar, powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne, wichura, gradobicie, trąba powietrzna i inne.