



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 11 września 2024 r.

Poz. 4434

UCHWAŁA NR V/31/2024 RADY GMINY KSIĘŻPOL

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Księżpol na lata 2025-2029"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) 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 2023 r. poz. 725) – Rada Gminy Księżpol uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Księżpol na lata 2025 – 2029”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 będzie poddawany stałej aktualizacji według potrzeb.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVII/127/2020 Rady Gmin Księżpol z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Księżpol na lata 2020 – 2024”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Księżpol.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Wołoszyn

Załącznik do uchwały Nr V/31/2024
Rady Gminy Księżpol
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KSIĘŻPOL NA LATA 2025 - 2029.

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Księżpol na lata 2025 – 2029 zawiera w szczególności prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu gminy wraz z określeniem stanu technicznego, zasady polityki czynszowej, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz wydatki inwestycyjne.

Rozdział II.

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

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 2.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach będących w całości własnością Gminy.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy stanowi ogółem 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 037,46 m², usytuowanych w 4 budynkach, w tym:

Przychodnia Zdrowia w Księżpolu – ul. Biłgorajska 15

Nr lokalu miesz.	Wyposażenie lokali	Pow. użyt. m ²	Dodatkowe wyposażenie	Uwagi	Stan techniczny
15/1	c.o., sieć wod.-kan., łazienka ,wc	73,60	piwnica		dobry
15/2	j. w.	63,00	j. w.		j. w.
15/3	j. w.	60,00	j. w.		j. w.
15/4	j. w.	68,00	j. w.		j. w.
15/5	j. w.	52,00	j. w.		j. w.
15/6	j. w.	14,20	brak	Mieszkanie socjalne	średni

Razem: 6 lokali o pow. 330,80 m²

Dom Nauczyciela w Korchowiu Pierwszym 87 a

Nr lokalu	Wyposażenie lokali	Pow. użyt. m ²	Dodatkowe wyposażenie	Uwagi	Stan techniczny
87a/2	c.o., sieć wod.-kan. łazienka, wc	66,99	piwnica		dobry
87a/3	j. w.	55,92	j. w.		j. w.
87a/4	j. w.	66,99	j. w.		j. w.
87a/5	j. w.	55,92	j. w.		j. w.
87a/6	j. w.	66,99	j. w.		j. w.

Razem: 5 lokali o pow. 312,81 m²

Dom Nauczyciela w Majdanie Starym 22

Nr lokalu	Wyposażenie lokali	Pow. użyt. m ²	Dodatkowe wyposażenie	Uwagi	Stan techniczny
22/1	c.o. sieć wod.-kan. łazienka, wc	46,00			średni
22/2	j. w.	35,00			j. w.
22/3	j. w.	46,00			j. w.
22/4	j. w.	46,00			j. w.
22/5	j. w.	35,00			j. w.
22/6	j. w.	46,00			j. w.

Razem: 6 lokali o pow. 254,00 m²

Świetlica Wiejska w Zaniach 19

Nr lokalu	Wyposażenie lokali	Pow. użyt. m ²	Dodatkowe wyposażenie	Uwagi	Stan techniczny
19/1	sieć wod-kan, łazienka, wc.	41,00			dobry
19/2	j. w	51,85			j. w
19/3	j. w	47,00			j. w

Razem: 3 lokale o pow. 139,85 m²

Razem gmina : 20 lokali w tym 1 lokal socjalny , o łącznej pow. 1 037,46 m²

3. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

lokale	rok				
	2025	2026	2027	2028	2029
zasób mieszkaniowy	20	20	20	20	20
w tym lokale socjalne	1	1	1	1	1

4. Nie przewiduje się budowy nowych mieszkań komunalnych. Lokale socjalne będą tworzone w przypadku pozyskania budynków z możliwością ich adaptacji na cele mieszkalne.

5. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Księżpól na lata 2025 – 2029 nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Określenie stanu technicznego zasobu.**§ 3.**

1. Stan techniczny budynków ocenia się jako dobry.
2. Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych wraz z prognozą zmian w latach 2020-2024:

rok	liczba budynków stanowiąca własność gminy		stan dobry		stan średni		stan zły	
	budynków	lokali	szt.	%	szt.	%	szt.	%
2025	4	20	3	75	1	25	0	0
2026	4	20	3	75	1	25	0	0
2027	4	20	3	75	1	25	0	0
2028	4	20	4	75	0	0	0	0
2029	4	20	4	100	0	0	0	0

Rozdział III.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.****§ 4.**

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie zmierzającym do zachowania substancji mieszkaniowej na poziomie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania .
2. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:
 - zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z lat ubiegłych,
 - wyniki okresowych przeglądów budynków, urządzeń grzewczo – kominowych, instalacji elektrycznej
 - potrzeb zgłaszanych przez lokatorów
3. Zestawienie nakładów na prace remontowo-modernizacyjne na lata 2025-2029 w tysiącach złotych przedstawiono w tabeli:

rok	Zakres prac	Budynek / lokal	Koszt zł.	Źródło finansowania
2026	Zasilanie gazem ziemnym lokali	Majdan Stary 22, -6 lokali	50,00	Budżet gminy
2029	Termomodernizacja budynków	Korchów Pierwszy 87A - 5 lokali Księżpól, Biłgorajska 15 - 6 lokali Majdan Stary 22, -6 lokali	850,00	Budżet gminy, źródła zewnętrzne

Rozdział IV.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu****§ 5.**

1. Polityka czynszowa Gminy oparta jest na zasadzie równoważenia przychodów z tytułu czynszu z wydatkami niezbędnymi na bieżące utrzymanie budynków i lokali. Najemcy lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
2. Stawkę czynszu ustala Wójt w drodze zarządzenia.
3. Dopuszcza się uzasadniony stopniowy wzrost stawki czynszu w okresie realizowania programu, w celu przeznaczania uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.
4. Czynniki podwyższającymi lub obniżającymi stawkę czynszu za lokal są:
 - 1) położenie budynku , w miejscowościach: Księżpól -- podwyższenie o 10 %,
 - 2) położenie lokalu na drugim piętrze – obniżenie o 10 %,
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:
 - a) lokal bez łazienki i wc. - obniżenie o 20 %,
 - b) brak w lokalu instalacji centralnego ogrzewania – obniżenie o 30 %,
 - c) wyposażenie lokalu w instalację gazu przewodowego - podwyższenie o 20 %,
 - 3) ogólny stan techniczny budynku:

- b) budynek po wykonaniu termomodernizacji - podwyższenie o 10%.

Rozdział V.

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

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 6.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Księżpol w zakresie zarządzania budynkami i lokalami zajmuje się Wójt Gminy w oparciu o stosowne przepisy prawa.
2. Podstawową zasadą zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy jest podejmowanie czynności zapewniających utrzymanie zasobu, w tym:
 - 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowych zasobów gminy,
 - 2) wykonanie czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieranie umów najmu,
 - b) naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców
 - c) windykacji zaległości należnych
 - 3) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - 4) planowanie i realizacji remontów i modernizacji budynków i lokali.
3. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zawierać:
 - 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
 - 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - 3) użytkowanie budynków, lokali oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
 - 4) wyrażanie zgody na wykonanie ulepszeń lokali mieszkalnych.
4. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się innego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Księżpol.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.
2. Dodatkowym źródłem finansowania jest budżet gminy.
3. Środki pochodzące z innych źródeł niż wyżej wymienione.

Rozdział VII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wydatki inwestycyjne

§ 8.

Projekcja finansowa obejmująca wpływy czynszowe i wydatki na eksploatację i remonty w latach 2025-2029 w tysiącach złotych przedstawiono w tabeli:

wyszczególnienie		jednostka	rok				
			2025	2026	2027	2028	2029
koszty	bieżącej eksploatacji	tys. zł	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0
	Remonty , modernizacje	tys. zł	0,0	50,0	0,0	0,0	850,0
	inwestycje	tys. zł	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Rozdział VIII.

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

§ 9.

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą się wiązały z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę lokali zamiennych. Zakres planowanych prac budowlanych, napraw i remontów w latach 2025-2029 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.

2. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Księżpol to w szczególności:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób zapewniający wyższą jakość zasobu;
- 2) dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkania;
- 3) wypowiedzenie umów najmu najemcom, w przypadku stwierdzenia, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem;
- 4) podjęcie działań w zakresie inwentaryzacji zasobu, racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania, istotnym elementem inwentaryzacji zasobu będzie jego dokładne rozpoznanie, poprzez ocenę jego stanu technicznego, zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia.