



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 14 stycznia 2025 r.

Poz. 340

UCHWAŁA NR VIII/47/2024 RADY GMINY RUDA-HUTA

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ruda-Huta na lata 2025-2032

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725) - Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ruda-Huta na lata 2025-2032, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ruda-Huta.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ruda-Huta

Piotr Śliwa

Załącznik do Uchwały Nr VIII/47/2024
Rady Gminy Ruda-Huta
z dnia 30 grudnia 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RUDA-HUTA
NA LATA 2025 – 2032**

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I	3
Postanowienia ogólne i cele programu	3
ROZDZIAŁ II	4
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy .	4
ROZDZIAŁ III	4
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata	4
ROZDZIAŁ IV	5
Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach	5
ROZDZIAŁ V.....	6
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	6
ROZDZIAŁ VI	7
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach	7
ROZDZIAŁ VII	7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	8
ROZDZIAŁ VIII	8
Wysokość wydatków 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	8
ROZDZIAŁ IX	8
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	9

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725) zwaną dalej ustawą.

2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ruda-Huta na lata 2025-2032 są następujące:

- 1) Pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- 2) Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Ruda-Huta,
- 3) Prowadzenie polityki czynszowej zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
- 4) Modernizowanie istniejących lokali mieszkalnych w przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania,
- 5) Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

3. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Ruda – Huta. Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

4. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych siedmiu latach może być realizowane w szczególności przez:

- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy m.in. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy (zwanego dalej również Wieloletnim Programem). W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o którym mówi art. 4 wyżej wymienionej ustawy.

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2

1. Aktualnie mieszkaniowy zasób Gminy Ruda-Huta obejmuje 12 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy.
2. Przedstawione dane nie obejmują lokali zajmowanych pod lokale użytkowe, świetlice wiejskie, ośrodki zdrowia, szkoły, ops i gok.
3. Lokale mieszkalne są w przeważającym średnim stanie technicznym.
4. Planuje się utworzenie lokali socjalnych w wyniku adaptacji istniejących obiektów stanowiących własność gminy.
5. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Ruda-Huta przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Stan techniczny	Urządzenia techniczne	Uwagi
1	Ruda-Huta (przy ośrodku zdrowia) ul. Niepodległości 36	4	276,41 m ²	dobry	wod.-kanaliz, c.o.	
2	Ruda-Huta (przy byłej Lecznicy Weterynaryjnej) ul. Niepodległości 2	4	251,90 m ²	dobry	wod.-kanaliz, c.o.	
3	Ruda-Huta ul. Zielona 5	1	36,2 m ²	średni	WC, inst. elektryczna	
4	Leśniczówka (po byłej szkole)	1	64,00 m ²	dobry	wod. inst. elektryczna	
5	Ruda	2	105 m ²	zły	inst. elektryczna	
	Razem	11	733,51 m ²	-	-	-

ROZDZIAŁ III

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

§ 3

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny części budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniej eksploatacji przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
2. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Ruda-Huta w latach 2025 – 2032, jak i warunki zamieszkania w tych lokalach będą ulegały poprawie poprzez wykonanie

odpowiednio: wymiany instalacji elektrycznej, wymiany stolarki okiennej i pokryć dachowych. pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

3. W latach 2025–2032 szacunkowy i orientacyjny koszt prac remontowo -modernizacyjnych przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Zakres robót w poszczególnych latach	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1.	Wymiana stolarki okiennej	-----	10000	-----	-----	10000	-----	-----	-----
2.	Wymiana oraz remonty dachów	-----	-----	15000	-----	-----	8000	-----	-----
3.	Naprawa (wymiana) instalacji elektrycznej	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	3 000
	Razem	-----	10 000	15 000	-----	10000	8 000	-----	3 000

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4

1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Przy sprzedaży mieszkań gmina będzie dążyć do możliwie jak największego promowania wykupu lokali mieszkalnych przez lokatorów.

2. W przypadku braku najemców lub chętnych do nabycia danego lokalu sprzedaż mieszkań odbywać się będzie w trybie przetargowym.

3. W okresie objętym Wieloletnim Programem przewiduje się do zbycia 4 lokale.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5

1. Polityka czynszowa Gminy Ruda-Huta powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025 – 2032 które zapewniłyby jak największą samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej oraz zminimalizowałyby dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków ale również zapewnić pozyskiwanie środków na remonty.

2. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać comiesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów utrzymania nieruchomości, konserwacji utrzymania stanu technicznego budynku i powierzchni wspólnego użytkowania.

3. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala zarządzeniem Wójt Gminy Ruda-Huta. Ustalając stawki czynszu uwzględnia się zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową w zależności od stanu wyposażenia mieszkań w instalacje c.o., wod.-kan. i sanitariaty oraz w zależności od usytuowania budynku, stanu technicznego budynku, usytuowania mieszkania w budynku i strefy w gminie.

4. Stawki czynszu powinny być kształtowane w sposób odzwierciedlający jakość i walory użytkowe mieszkania a także usytuowanie budynku w którym znajduje się lokal mieszkalny. Wraz ze zmianą warunków wysokość czynszu powinna być poddana analizie i weryfikacji. Stawki te powinny uwzględniać racjonalną gospodarkę zasobem mieszkaniowym oraz jej spójność z potrzebami najemców.

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

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

- wzrost o 10 % w przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację CO,
- wzrost o 10 % w przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację gazową (kuchnia, piecyk gazowy),
- obniżenie o 10 % w przypadku braku w lokalu instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- obniżenie o 10 % w przypadku braku w lokalu łazienki,
- obniżenie o 10 % w przypadku braku w lokalu ubikacji,

2) w zakresie ogólnego stanu technicznego budynku

- obniżenie o 20 % w przypadku stanu złego,
- obniżenie o 10 % w przypadku stanu średniego,

3) W przypadku, gdy istnieje podstawa do obniżenia czynszu łączna obniżka czynszu nie może wynosić więcej niż 30% stawki bazowej czynszu.

6. Poprzez gospodarkę czynszową należy angażować najemców do współudziału w prowadzeniu remontów i modernizacji mieszkań. Stworzenie odpowiednich priorytetów lokatorom podejmującym prace remontowe i modernizacyjne w postaci odpowiedniego kształtowania stawek czynszu umożliwi poprawę stanu technicznego mieszkań a także wpłynie na zaspokojenie potrzeb i poprawę warunków zgodnie z oczekiwaniami najemców.

7. Wójt Gminy Ruda-Huta może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku. Przy podwyżkach czynszu obowiązują zasady określone w ustawie.

ROZDZIAŁ VI

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

§ 6

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Ruda-Huta.
2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
 - 3) remonty, konserwację i modernizację lokali oraz budynków,
 - 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości,
 - 5) utrzymanie zieleni,
 - 6) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - 7) obsługę finansowo – księgową.
4. Zarządzający zapewnia wykonanie prac remontowych zgodnie z planem rzeczowo – finansowym oraz wykonanie bieżących napraw i konserwacji. Obowiązany jest również analizować na bieżąco zgłaszane (w formie wniosków, interwencji, postulatów) potrzeby lokatorów i w miarę możliwości uwzględniać je w swojej działalności.
5. Wszelkie prace remontowe w zamieszkałym lokalu wymagają uprzednio poinformowania lokatora i uzgodnienia terminu przeprowadzenia remontu.
6. W latach 2025 – 2032 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7

W latach 2025 – 2032 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) wpływy z czynszów za garaże,
- 4) środki budżetowe.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków 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

§ 8

Planowane wydatki w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Zakres wydatków poszczególnych latach	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	Koszty bieżącej eksploatacji	5 500	5 950	7 445	6 989	8 588	9 500	8 000	10 769
2	Koszty remontów	6 000	8 000	-----	6 000	-----	4000	2 000	3 000
	Razem	11 500	13 950	7 445	12 989	8 588	13 500	10 000	13 769

ROZDZIAŁ IX

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

§ 9

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

2. W ramach Programu Wieloletniego nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. Zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji gdy składającym jest osoba, która zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonała zamiany lokalu na gorszy albo jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego.

4. Innymi działaniami gminy mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą :

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego.