



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 12 marca 2025 r.

Poz. 1435

UCHWAŁA NR VII/61/25 RADY GMINY HAŃSK

z dnia 6 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Hańsk na lata 2025-2029, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hańsk.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Hańsk

Wojciech Grunwald

Załącznik do uchwały Nr VII/61/25

Rady Gminy Hańsk

z dnia 6 marca 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Hańsk na lata 2025 – 2029**Rozdział 1.****Postanowienia ogólne**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późn.zm.). O kształcie polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Hańsk w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Hańsk wg. stanu na koniec 2024 roku obejmuje 18 mieszkań stanowiących własność Gminy Hańsk o łącznej powierzchni użytkowej 859,06 m²:

1. Wykaz budynków i mieszkań komunalnych gminy

- 1) 2 lokale mieszkalne w Hańsku Pierwszym, ul. Szkolna 1, o łącznej powierzchni użytkowej 59,20 m² – w dostatecznym stanie technicznym; *(w budynku Przedszkola Gminnego w Hańsku Pierwszym)*
- 2) 3 lokale mieszkalne w miejscowości Kulczyn 67, o łącznej powierzchni użytkowej 127 m² – w dostatecznym stanie technicznym;
(w budynku byłej Szkoły w Kulczynie)
- 3) 6 lokali mieszkalnych w budynku Dom Nauczyciela w Dubecznie ul. Szkolna 67, o łącznej powierzchni użytkowej 246,36 m² – w dostatecznym stanie technicznym;
- 4) 2 lokale mieszkalne w Hańsku Pierwszym, ul. Kościelna 11, o łącznej powierzchni użytkowej 129 m² – w dobrym stanie technicznym;
(w budynku byłego Ośrodka Zdrowia)
- 5) 1 lokal mieszkalny znajdujący się w budynku „OSIEMNASTKI” w Hańsku Pierwszym o powierzchni użytkowej 55,40 m² – w dobrym stanie technicznym;
- 6) 2 lokale mieszkalne w Hańsku Pierwszym ul. Chełmska 11, o łącznej powierzchni użytkowej 149,40 m² – w dobrym stanie technicznym;
(były Posterunek Policji)
- 7) 1 budynek mieszkalny znajdujący się w Kosyniu o powierzchni użytkowej 64 m² – w niedostatecznym stanie technicznym;

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Hańsk wydzielono 1 lokal socjalny o powierzchni użytkowej 28,70 m² znajdujący się bloku nr 2 w Krychowie - w dostatecznym stanie technicznym.

§ 2. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2025-2029

	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	18	17	17	19	19
w tym lokali socjalnych	1	1	1	1	1

1. W prognozowanym okresie przewiduje się sprzedaż lokali na rzecz najemców, jedynie na wniosek najemcy. Gmina dążyć będzie do sprzedaży budynku mieszkalnego w Kosyniu.

2. W latach 2028 – 2029 przewiduje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez przebudowę budynku świetlicy w Rudce Łowieckiej i utworzenie 2 mieszkań komunalnych o łącznej powierzchni 141 m².

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny lokali	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok
bardzo dobry	0	0	0	2	2
dobry	5	11	11	11	11
dostateczny	12	6	6	6	6
niedostateczny	1	1	0	0	0
Liczba lokali ogółem	18	18	17	19	19

Czynniki mające istotny wpływ na stan techniczny budynku to: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj i stan pokrycia dachowego, stan termomodernizacji i odwodnienia budynku. Gmina Hańsk w latach 2025 – 2029 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego uległ znacznej poprawie.

Rozdział 3.

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

§ 1. Podstawowym celem gminy jest tworzenie odpowiednich warunków bytowych umożliwiających zaspokojenie aktualnych potrzeb mieszkaniowych. Dążenie do pozyskania 2 lokali mieszkalnych pozwoli na przygotowanie gminy na pojawiające się w przyszłości potrzeby mieszkaniowe.

§ 2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu ich utrzymania. Zakres remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy wynika z przeprowadzonych przeglądów budynków i ich stanu technicznego lub wniosków składanych bezpośrednio przez najemców.

§ 3. 1. Remonty bieżące takie jak naprawa instalacji wentylacyjnych, kominowych czy wodno-kanalizacyjnych wykonywane będą w trakcie realizacji programu w zakresie niezbędnym do utrzymania budynków w stanie niepogorszonym.

2. Pozostałe prace remontowe i modernizacyjne budynków i lokali, zaplanowano w poszczególnych latach:

- 1) 2025r. - dokończenie ocieplenia wraz z wymianą źródła ciepła w budynku Dom Nauczyciela w Dubecznie;
- 2) 2026 - 2027 r. - ocieplenie części mieszkalnej wraz z wymianą źródła ciepła w budynku byłej Szkoły w Kulczynie;
- 3) 2028-2029 r. - roboty malarskie i murarskie (cały zasób mieszkaniowy) wynikające z bieżących potrzeb;
- 4) 2029 r. – remont i adaptacja I piętra świetlicy w Rudce Łowieckiej w celu utworzenia 2 mieszkań komunalnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy, w prognozowanym okresie przewiduje się sprzedaż lokali na rzecz najemców, jedynie na wniosek najemcy.

2. Do sprzedaży przeznaczony jest budynek mieszkalny położony poza terenem gminy o powierzchni użytkowej 64 m² znajdujący się w Kosyniu. Sprzedaż budynku zostanie zrealizowana w 2027 roku.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni dla lokali mieszkalnych i socjalnych w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Wójt Gminy Hańsk w formie zarządzenia.

2. Przy ustalaniu stawek czynszu uwzględnia się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- za lokale znajdujące się w Hańsku Pierwszym, Dubecznie, Kulczynie – 5%

- za lokale położone w budynkach do I piętra włącznie – 5%
- za lokale wyposażone w wodociąg, kanalizację, c.o. – 5%
- za lokale o stanie technicznym dobrym i dostatecznym – 5%

3. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- za lokale znajdujące się w pozostałych miejscowościach – 5%
- za lokale położone na II piętrze – 5%
- za lokale nie wyposażone w wodociąg, kanalizację, c.o. – 5%
- za lokale o stanie technicznym niedostatecznym – 5%

Rozdział 6.

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.

1. Budynek wielorodzinny w Krychowie, którego gmina jest współwłaścicielem, a w którym wyodrębniono własność lokalu, zarządzany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Hańsku.

2. Budynek w Hańsku Pierwszym, w którym gmina jest współwłaścicielem, a w którym wyodrębniono własność lokalu, zarządzany jest przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiemnastka” w Hańsku.

3. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Przedszkola Gminnego w Hańsku Pierwszym, zarządzane są przez Dyrektora Zespołu Szkoły Podstawowej i Przedszkola im. Jana Pawła II w Hańsku.

4. Pozostałe budynki i lokale stanowiące własność Gminy Hańsk zarządzane są przez Wójta Gminy Hańsk.

5. Zakres zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje 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.

6. 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.

7. Wszelkie prace remontowe w zamieszkałym lokalu wymagają uprzednio poinformowania lokatora i uzgodnienia terminu przeprowadzenia remontu.

8. Nie planuje się zmiany w sposobie zarządzania budynkami w okresie objętym programem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Lp.	Rok	Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	Dochody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych	Dotacje ze środków zewnętrznych
1.	2025	0,00	31 500,00	182 000,00
2.	2026	0,00	33 000,00	75 000,00
3.	2027	4 000,00	34 500,00	70 000,00
4.	2028	0,00	32 000,00	0,00

5.	2029	0,00	33 600,00	0,00
Razem:		4 000,00	164 600,00	327 000,00

Rozdział 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 koszty inwestycyjne.

Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty zarządu i wydatki inwestycyjne, przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w zł)	Wydatki inwestycyjne (w zł)
1.	2025	1 000,00	9 000,00	3 000,00	200 000,00
2.	2026	1 000,00	3 000,00	3 000,00	100 000,00
3.	2027	1 000,00	3 000,00	3 000,00	100 000,00
4.	2028	1 000,00	10 000,00	3 000,00	-
5.	2029	1 000,00	10 000,00	3 000,00	-
Razem:		5 000,00	34 000,00	15 000,00	400 000,00

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest, nie tylko utrzymanie lokali mieszkalnych w niepogorszonej formie, lecz dążenie do poprawy ich stanu technicznego i standardu.

2. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.

3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, należy dążyć do:

- 1) preferencyjnej sprzedaży lokali komunalnych, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) sprzedaży budynków komunalnych, znajdujących się poza terenem gminy.

4. Zadaniemi gminy mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych będą:

- 1) formowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego,
- 3) wyodrębnianie i adaptowanie na lokale mieszkalne budynków poprzez zmianę sposobu użytkowania.