



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 stycznia 2025 r.

Poz. 191

UCHWAŁA NR VIII/46/2024 WÓJTA GMINY NIELISZ

z dnia 20 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nielisz na lata 2025-2029

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nielisz na lata 2025-2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nielisz.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Hubert Zajączkowski

Załącznik do Uchwały Nr VIII/46/2024
Rady Gminy Nielisz
z dnia 20 grudnia 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nielisz w latach 2025-2029

Rozdział I. Postanowienia ogólne

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

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

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

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.

Rozdział VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Rozdział IX. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział I

Postanowienia Ogólne

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

W miarę zaistniałych potrzeb program będzie podlegał aktualizacji.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobie gminy Nielisz 2025-029
- 2) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nielisz
- 3) Ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)
- 4) Zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy gminy Nielisz

Rozdział II

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

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nielisz na lata 2025-2029 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznacza lokale mieszkalne i lokale w najem socjalny dla osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. W celu zabezpieczenia odpowiedniej wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada się pozyskiwanie lokali poprzez:

- 1) adaptację budynków stanowiących mienie gminy na cele mieszkalne,
- 2) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale w najem socjalny,
- 3) przejęcie lokali lub budynków na podstawie obowiązujących przepisów celem adaptacji na lokale mieszkalne lub pomieszczenia tymczasowe,
- 4) podejmowanie starań zmierzających do pozyskania środków na budowę budynków z lokalami mieszkalnymi.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nielisz na dzień 31 grudnia 2024 r. tworzy 3 budynki w których znajduje się 12 lokali mieszkalnych.

2. Mieszkaniowy zasób gminy Nielisz tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy Nielisz. Gmina nie posiada lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Nielisz i innych podmiotów.

3. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Nielisz na koniec 31.12.2024 r. przedstawia tabela nr. 1.

Tabela nr 1. Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Nielisz.

Lp.	Adres Lokalu	Rodzaj Lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²
1.	Krzak 94/1	Mieszkalny	38,00
2.	Krzak 94/2	Mieszkalny	38,00
3.	Krzak 94/3	Mieszkalny	34,23
4.	Krzak 94/4	Mieszkalny	40,00
5.	Nielisz	Mieszkalny	32,00
6.	Staw Noakowski 95/1	Socjalny	20,00
7.	Staw Noakowski 95/1	Socjalny	14,79
8.	Staw Noakowski 95/2	Socjalny	20,51
9.	Staw Noakowski 95/3	Socjalny	14,08
10.	Staw Noakowski 95/4	Socjalny	17,75
11.	Staw Noakowski 95/5	Mieszkalny	60,00
12.	Staw Noakowski 95/6	Mieszkalny	58,99
		razem	388,35

4. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na lokale mieszkalne i będące przedmiotem najmu socjalnego oraz prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2025- 2029 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. Miary	Rok.				
			2025	2026	2027	2028	2029
1.	Ilość lokali	Szt.	12	12	12	12	12
	mieszkalnych	Szt.	7	7	7	7	7
	socjalnych	Szt.	5	5	5	5	5

§ 4.1. Ocena Stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Nielisz .

Lp.	Adres budynku z lokalami mieszkalnym i socjalnymi	Ilość mieszkań	Rok Budowy	Wyposażenie w instalacje techniczne	Ogólna ocena stanu technicznego budynku
1	Krzak 94	4	1970	Elektryczna, Wodociągowa, indywidualne Centralne Ogrzewanie, WC i Łazienka	dobry
2	Staw Noakowski 95	2	1970	Elektryczna, Wodociągowa, indywidualne Centralne Ogrzewanie, WC i Łazienka,	dobry
	Staw Noakowski 95	5	1970	Elektryczna, Wodociągowa, indywidualne ogrzewanie piecowe, WC, w tym 1 lokal ma łazienkę,	dobry
3	Nielisz	1	1980	Elektryczna, wodociągowa, ogrzewanie elektryczne, wc i łazienka w lokalu.	dobry

2. Stan Techniczny określony jako dobry oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały remontów, wymagają jedynie konserwacji.

3. Stan techniczny określony jako dostateczny oznacza, że w lokalach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać remontu, aby nie doprowadzić do pogorszenia się budynków.

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Nielisz w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Nielisz

Kolejne lata.	Liczba lokali	Stan techniczny lokali	
		dobry	dostateczny
2025	12	7	5
2026	12	7	5
2027	12	7	5
2028	12	7	5
2029	12	7	5

Rozdział III .

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

§ 5.1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontów.

2. Celem remontów jest stała sprawność techniczna, utrzymanie ich w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

§ 6.1. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się, że podstawowe potrzeby remontowe na okres 2025-2029 to:

- 1) Remonty ogólnobudowlane
- 2) Naprawy ogólnobudowlane wynikające z przeglądów budynków.
- 3) Naprawa elewacji budynków

2. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5, z podziałem na kolejne lata.

Tabela nr 5. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na kolejne lata.

Lp.	Rodzaj robót	Szacowane wartości w zł.				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.						
2.	Remonty ogólnobudowlane	6000,00	8000,00	9000,00	9000,00	9000,00
3.	Naprawy wynikające z przeglądów budynków (w szczególności naprawy kominów, gzymsów, uzupełnienie tynków)	15000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy.

MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT/ NAZWA ZWYCZAJOWA	POTRZEBY	PROGNOZOWANY TERMIN
KRZAK	Były dom Nauczyciela w Krzaku	Bieżąca konserwacja i usuwanie awarii	2025-2029 wg potrzeb
STAW NOAKOWSKI	Agronomówka w Stawie Noakowskim	Bieżąca konserwacja i usuwanie awarii	2025-2029 wg potrzeb
NIELISZ	Centrum Pomocy Rodzinie	Bieżąca konserwacja i usuwanie awarii	2025-2029 wg potrzeb

Rozdział IV.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. Ze względu na mały zasób mieszkaniowy Gmina Nielisz nie planuje sprzedaży lokali.

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek i ich dostosowanie do ciągu kolejnych lat do poziomu który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Wójt Gminy Nielisz zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokalów wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźniki obniżające stawkę bazową, którą określa tabela nr . 7.

Tabela nr 7- wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźniki obniżające stawkę bazową

L.p.	Czynniki obniżające wartość użytkowa lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę
1	Lokalizacja budynku w odległości ponad 3 km od dróg krajowych i wojewódzkich	10%
2	Położenie lokalu na parterze budynku	5%
3	Ogrzewanie indywidualne z kotła na paliwo stałe	5%
4	Brak WC w lokalu	5%
5	Pogorszony stan techniczny budynku	5%

5. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźniki podwyższające stawkę bazową, którą określa tabela nr 8.

Tabela nr. 8 - wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźniki podwyższające stawkę bazową

L.p.	Czynniki podwyższające wartość użytkowa lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę
1	Lokalizacja budynku w odległości do 3 km od dróg wojewódzkich lub krajowych	5%
2	Położenie lokalu na piętrze budynku	5%
3	Dobry stan techniczny budynku	5%
4	Centralne ogrzewanie	5%
5	Wodociąg	5%
6	WC i łazienka w lokalu	5%

§ 9. Dla najemców o niskich dochodach, określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nielisz, udziela się obniżek czynszu o 10% na wniosek najemcy.

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.

§ 10. Gminny zasób mieszkaniowy zarządzany jest przez Wójta Gminy Nielisz.

§11. Zarządzenie obejmuje w szczególności prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

§ 12. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym będzie on nadal zarządzany przez Wójta Gminy Nielisz. Ze względu na jego wielkość nieracjonalnym jest z punktu widzenia finansów publicznych, byłoby wyodrębnienie odrębnej jednostki która zarządzałaby zasobem.

§ 13. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych i przeznaczanie ich na remont i modernizację
- 2) obniżenie kosztów eksploatacji poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji.

Rozdział VII .**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

§ 14. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) Czynsze za lokale mieszkalne
- 2) Czynsze za lokale użytkowe
- 3) Środki własne z budżetu
- 4) Dotacje pozyskiwane w ramach programów

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz kwoty w kolejnych latach przedstawia tabela nr. 9.

Tabela nr 9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz kwoty w kolejnych latach

Rodzaj źródła	Poszczególne lata finansowania w zł.				
	2025	2026	2027	2028	2029
czynsze	225 000, 00	250 000,00	260 000,00	270 000,00	290 000,00
Środki własne	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00
dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

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 wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 10.

Lp.	Rodzaje Kosztów	Lata				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli	Wysokość kosztów (zł)				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Koszty na fundusz remontowy	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
3	Koszty bieżącej eksploatacji	6000,00	6000, 00	6000,00	6000,00	6000,00
4	Koszty remontów lokali i budynków	7000,00	7000,00	8000,00	8000,00	8000,00
5	Koszty modernizacji lokali i budynków	0,00	0,00	9000,00	9000,00	9000,00
6	Koszty inwestycyjne	0,00	2000,00	2000,00	0,00	0,00
7	razem	23000,00	25000,00	35000,00	33000,00	33000,00

Tabela nr 10. Wykaz prognozowanych kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nielisz z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji koszty remontów lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomością, a także koszty na fundusz remontowy w latach 2025-2029.

Rozdział IX.

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

§ 15.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych
- 2) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych
- 3) wypowiedania umów najmu najemcom którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy
- 4) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne w mieszkaniowym zasobie Gminy, poprawa standardu lokali

2. W latach 2025-2029 nie planuje się zamian związanych z remontami budynków i lokali oraz sprzedaży lokali.