

**UCHWAŁA NR XLI/282/2018
RADY MIEJSKIEJ W SZCZEBRZESZYNIE**

z dnia 26 marca 2018 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szczepieszyn na lata
2018 - 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 oraz z 2017r. poz. 1442 i 1529) - Rada Miejska uchwała, coo następuje:

§ 1. Uchwała się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szczepieszyn na lata 2018-2022" w treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczepieszyna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej

Danuta Olcha



Załącznik do Uchwały Nr XLI/282/2018

Rady Miejskiej w Szczepieszezyne

z dnia 26 marca 2018 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZEPRESZYNA NA
LATA 2018-2022**

Dane dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy Szczepieszezyne oraz prognoza do 2022r.

Wyszczególnienie	2018		
	ogółem	we wspólnocie mieszkaniowej	poza wspólnotą mieszkaniową
Lokale mieszkalne	62	18	44
w tym	55	11	44
- bez instalacji c.o.			
- wyposażone tylko w instal. wodociągową	2	-	2
- bez instal. wodno-kanalizacyjnej	9	-	9
- lokale użytkowe	9	4	9

Szczegółowy opis mieszkaniowego zasobu gminy Szczepieszezyne

Położenie budynku	Liczba lokali stanowiących własność gminy	Powierzchnia użytkowa w m ²
- ul. Sądowa 1, Wspólnota Mieszkaniowa	5	152
- ul. Targowa 3	30	1069
- ul. Partyzantów 1, Wspólnota Mieszkaniowa	3	136
- ul. Zamojska 11	9	226
- Plac Tadeusza Kościuszki 36-37, Wspólnota Mieszkaniowa	3	122
- ul. Szkolna 9, Wspólnota Mieszkaniowa	7	286
- ul. Zamojska 19	1	50
- ul. Zamojska 145	2	54
- ul. Zwierzyńska 4	2	137
ogółem	62	2132

w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do tworzenia lokali socjalnych.

REMONTY I MODERNIZACJA BUDYNKÓW

Remonty budynków stanowiących własność gminy Szczepieszezyne wykonywane będą w oparciu o opracowany corocznie szczegółowy plan, wynikający z przeprowadzonych przeglądów budynków i zmieniającego się ich stanu technicznego. Decyzje o przeprowadzeniu danego remontu mogą być podejmowane niejednokrotnie na bieżąco - wymuszone nagłym pogorszeniem się stanu technicznego.

Podstawą do podjęcia remontów w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Szczepieszezyne będą w głównej mierze wnioski zarządców określające zakres prac niezbędnych do wykonania w danym roku, wstępny koszt realizacji zamierzenia i wysokość zaliczki na fundusz remontowy zabezpieczający niezbędne środki finansowe na ich realizację.

Główne zadania w zakresie remontów obejmują:

- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,

- wymianę lub naprawę pokryć dachowych,
- wymianę i uzupełnienie obróbek blacharskich,
- remont mieszkań z odzysku,
- malowanie klatek schodowych i innych części wspólnych.

Prace modernizacyjne z zabezpieczeniem środków finansowych przez budżet gminy:

1. Odnowienie elewacji frontowej i remont balkonów

Lp.	Położenie budynku	Planowany termin realizacji	Przewidywany koszt w tys. zł
1.	ul. Zamojska 145	2020-2021	15 (rocznie)
2.	ul. Zamojska 11	2019	40

2. Termoizolacja budynków - ocieplenie ścian zewnętrznych

Lp.	Położenie budynku	Planowany termin realizacji	Przewidywany koszt w tys. zł
1.	Plac Tadeusza Kościuszki 36-37	2018 - zakończenie prowadzonego remontu	środki zabezpieczane zaliczką na poczet zarządu nieruchomością wspólną
2.	ul. Zamojska 11	2018	40

3. Pozyskanie lub wyodrębnienie lokali socjalnych

Lp.	Liczba lokali socjalnych	Planowany termin realizacji	Przewidywany koszt w tys. zł
1.	2	2018-2020	50 (rocznie)
2.	2	2020-2022	50 (rocznie)

4. Zabezpieczenie środków finansowych na zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną we Wspólnotach Mieszkaniowych

Położenie budynku	Termin realizacji	Przewidywany koszt w tys. zł
- ul. Sądowa 1	corocznie	4,7
- ul. Szkolna 9	corocznie	11,6
- ul. Partyzantów 1	corocznie	4,2
- Plac Tadeusza Kościuszki 36-37	corocznie	10,8

Zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Szczepieszyn (lokalne komunalne) przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Szczepieszynie 25,5 tys.zł.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Prognozę oparto na następujących założeniach:

- wynikach sprzedaży w latach 2012-2017,
- ilości lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- 2018 - 1 lokal,
- 2020 - 1 lokal,
- 2021 - 1 lokal.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne,

2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, ubezpieczenia, koszty konserwacji i remontów budynków, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, opłat za gospodarowanie odpadami oraz odbiór nieczystości płynnych, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawki czynszu miesięcznego z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Szczeczeszyna.

5. Wysokość czynszu dla poszczególnych kategorii mieszkań określa się zgodnie z poniższymi kategoriami

<i>Kategoria mieszkania</i>	<i>Stan wyposażenia mieszkania /bez gazu przewodowego/</i>	<i>BAZA %</i>	<i>Stan techniczny budynku /poniżej przeciętnej/ 1)</i>	<i>Usytuowanie mieszkania w budynku KORZYSTNE 2)</i>	<i>Usytuowanie mieszkania w budynku NIEKORZYSTNE 3)</i>
I	mieszkanie o współczesnym standardzie (z c.o.)	100	- 10	+ 10	- 10
II	wszystkie urządzenia (bez c.o.)	80	- 10	+ 10	- 10
III	wyposażone tylko w instal. wodociągową	70	- 10	+ 10	- 10
IV	bez instalacji wod. - kanaliz.	60	- 10	+ 10	- 10

1) budynki o dużym stopniu zanieczyszczenia, bardzo dawno remontowane,

2) mieszkania usytuowane na I piętrze (w budynku wielokondygnacyjnym),

3) mieszkania usytuowane na parterze i ostatnim piętrze.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki czynszu określonego w ust. 4.

7. Czynsz najmu i innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela płacony jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

8. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

SPÓSOB ZARZĄDZANIA I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Lokale mieszkalne i socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są przez:

- Wspólnotę Mieszkaniową - ul. Szkolna 9 w Szczeczeszynie,
- Wspólnotę Mieszkaniową - ul. Sądowa 1 w Szczeczeszynie,
- Wspólnotę Mieszkaniową - ul. Partyzantów 1 w Szczeczeszynie,
- Wspólnotę Mieszkaniową - Plac Tadeusza Kościuszki 36-37 w Szczeczeszynie,
- Zakład Gospodarki Komunalnej w Szczeczeszynie Sp. z o.o.
- Urząd Miejski w Szczeczeszynie - referat rolnictwa, geodezji i gospodarki nieruchomościami.

Środki finansowe przeznaczone na remonty pochodzą z opłat czynszowych wnoszonych przez najemców lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz innych środków finansowych gminy.

Zakres remontów planowany jest pod przewidywane wpływy, które jednak są niewystarczające i pokrywają tylko część potrzeb. Koszty bieżącej eksploatacji, koszty zaliczki na poczet zarządu

nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem, znacznie uszczuplają możliwości finansowe gminy z przeznaczeniem środków na remonty planowane przez gminę. Wpływy z opłat czynszu od lokali użytkowych, w 2017 roku wyniosły 254,3 tys. zł, a w 2018 roku planuje się wpływy w wysokości 269,0 tys. zł.

Gospodarka mieszkaniowa finansowana z wpływów z czynszu oraz środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy w planowanej wysokości.