

**Uchwała Nr VI/90 /2019
Rady Miejskiej
w Szczepieszynie
z dnia 29 maja 2019 roku**

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Szczepieszyn na lata 2019 - 2023**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 tj. z póź. 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 2018 poz. 1234 z późn. zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczepieszyn na lata 2019 – 2023, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczepieszyna.

§ 3

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

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej**

Zbigniew Złomańczuk

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZEPESZYN na lata 2019 – 2023

Zaspakajanie 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. z 2018 r., poz. 1234 tj. z późn. zm.).

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczepieszyn na lata 2019 – 2023 określa podstawowe kierunki działania Gminy Szczepieszyn w tym zakresie.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczepieszyn na lata 2019 – 2023

§ 1.1 W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczepieszyn wchodzi lokale mieszkalne będące własnością Gminy.

Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Szczepieszyn (stan na dzień 01.01.2019 r.) wynosi - 60 lokali mieszkalnych, w tym:

- ul. Targowa 3 - 30 lokali mieszkalnych – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 11 - 9 lokali mieszkalnych – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 19 - 1 lokal mieszkalny – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 145 - 2 lokale mieszkalne – zły stan techniczny budynku;
- ul. Zwierzyniecka 4 - 2 lokale mieszkalne – średni stan techniczny budynków;
- ul. Szkolna 9 - 5 lokali mieszkalnych (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;
- ul. Sądowa 1 - 5 lokali mieszkalnych (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;
- ul. Partyzantów 1 - 3 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – średni stan techniczny budynku;
- Plac Tadeusza Kościuszki 36-37 - 3 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;

W 2020 roku:

- ul. Targowa 3 - 30 lokali mieszkalnych – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 11 - 9 lokali mieszkalnych – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 19 - 1 lokal mieszkalny – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 145 - 2 lokale mieszkalne – zły stan techniczny budynku;
- ul. Zwierzyniecka 4 - 2 lokale mieszkalne – średni stan techniczny budynków;
- ul. Szkolna 9 - 5 lokali mieszkalnych (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;
- ul. Sądowa 1 - 2 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;
- ul. Partyzantów 1 - 2 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – średni stan techniczny budynku;
- Plac Tadeusza Kościuszki 36-37 - 3 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;

W 2021 roku:

- ul. Targowa 3 - 30 lokali mieszkalnych – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 11 - 9 lokali mieszkalnych – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 19 - 1 lokal mieszkalny – średni stan techniczny budynku;

- ul. Zamojska 145 – 2 lokale mieszkalne – zły stan techniczny budynku;
- ul. Zwierzyniecka 4 – 2 lokale mieszkalne – średni stan techniczny budynków;
- ul. Szkolna 9 – 1 lokal mieszkalny (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;
- ul. Sądowa 1 – 2 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;
- ul. Partyzantów 1 – 2 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – średni stan techniczny budynku;
- Plac Tadeusza Kościuszki 36-37 – 3 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;

W 2022 roku:

- ul. Targowa 3 – 30 lokali mieszkalnych – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 11 – 9 lokali mieszkalnych – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 19 – 1 lokal mieszkalny – średni stan techniczny budynku;
- ul. Zamojska 145 – 2 lokale mieszkalne – zły stan techniczny budynku;
- ul. Zwierzyniecka 4 – 2 lokale mieszkalne – średni stan techniczny budynków;
- ;
- ul. Sądowa 1 – 2 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;
- ul. Partyzantów 1 – 2 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – średni stan techniczny budynku;
- Plac Tadeusza Kościuszki 36-37 – 2 lokale mieszkalne (Wspólnota Mieszkaniowa) – dobry stan techniczny budynku;

W 2023 roku:

Jak w 2022 roku.

Szczegółowy opis zasobu mieszkaniowego gminy

położenie budynku:	liczba lokali stanowiących wł. Gminy	pow. użytkowa w m²
1. ul. Targowej 3	30	1 069
2. ul. Zamojska 11	9	228
3. ul. Zamojska 19	1	49
4. ul. Zamojska 145	2	54
5. ul. Zwierzyniecka 4	2	137
6. ul. Szkolna 9	5	200
7. ul. Sądowej 1	5	152
8. ul. Partyzantów 1	3	136
9. Plac Tadeusza Kościuszki 36-37	3	122

Ogółem: 60 Pow. użytkowa: 2147

2. W zasobie mieszkaniowym Gminy Szczepieszyn nie znajdują się lokale socjalne. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego zostanie wyodrębniony 1 lokal socjalny.

3. W latach 2019-2023 nie planuje się budowy lokali mieszkalnych powiększających mieszkaniowy zasób gminy.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych

§ 2. 1. Remonty i modernizacja prowadzone będą w miarę potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

2. Prace remontowe w budynkach stanowiących własność/współwłasność Gminy Szczepieszyn będą wykonywane sukcesywnie, mając na celu utrzymanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym. W pierwszej kolejności realizowane będą konieczne naprawy i remonty lokali mieszkalnych (po zmarłych najemcach).

Podstawę do planowanych remontów i modernizacji stanowią przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej, urządzeń grzewczo-kominowych, przeciwpożarowych oraz konstrukcyjnych.

§ 3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

w 2019 roku:

- remont dwu lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Targowej 3 , w tym instalacja pieca grzewczego - przewidywane koszty ok.25 000 zł
- wymiana rynien w budynku przy ul. Targowej 3 – przewidywany koszt ok. 10 000zł
- remont elewacji frontowej budynku przy ul. Zamojskiej 11 – przewidywany koszt ok. 25 000 zł, (pozostałe koszty remontu poniesione zostaną na 2020 r. ok. 20 000 zł).

w 2020 roku:

- remont elewacji frontowej budynku przy ul. Zamojskiej 11 - przewidywany koszt ok. 20 000 zł
- remont pokrycia dachu na budynku przy ul. Zwierzynieckiej 4 – przewidywany koszt ok. 10 000 zł.
- wykonanie przyłączy gazowych do 5 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Sądowa 1 – przewidywany koszt ok. 10 000 zł.
- wykonanie przyłączy gazowych do 5 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Szkolna 9 – przewidywany koszt ok. 10 000 zł.

w 2021 roku:

- wykonanie instalacji wod.- kanalizacyjnej do 9 lokali mieszkalnych oraz malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Zamojskiej 11 - przewidywany koszt ok. 20 000 zł.
- malowanie klatki schodowej oraz wykonanie remontu chodnika służącego jako dojścia do budynku przy ul. Targowej 3 - przewidywany koszt ok. 20 000 zł.

w 2022 roku:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – przewidywany koszt ok. 20 000 zł.

w 2023 roku:

- remont elewacji budynku przy ul. Zwierzynieckiej 4 – przewidywany koszt ok. 40 000 zł.

Łączna kwota środków finansowych (oprócz środków na pokrycie zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną we Wspólnotach Mieszkaniowych) potrzebna na przeprowadzenie remontów w latach 2019 – 2023 wynosi 200 000 zł. Wykonanie tych remontów możliwe będzie tylko wówczas, gdy w budżecie gminy zabezpieczone zostaną dodatkowe środki finansowe, ponieważ wpływy z czynszu są niewystarczające.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.), przepisów wykonawczych do powołanej ustawy oraz podejmowanych uchwał Rady Miejskiej w Szczepleszynie w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy.

§ 5. 1. Lokale będą zbywane ich aktualnym najemcom z bonifikatą, do całkowitego wykupu mieszkań w budynkach stanowiących Wspólnoty Mieszkaniowe.

2. Przewiduje się, że do końca 2023 roku zostanie sprzedanych 10 lokali mieszkalnych.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019-2023, które zapewniłyby samowystarczalność finansowa gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić pozyskanie środków na remonty.

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

§ 8. Burmistrz Szczecbrzeszyna zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 9. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela Nr 1:

Tabela Nr 1

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę (%)
Lokal bez urządzeń wodociągowych	10
Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	10
Ogólny stan techniczny budynku	10
Lokale przy ul. Targowa 3 – na parterze budynku	5

§ 10. Wykaz czynników podważających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową określa tabela Nr 2:

Tabela Nr 2

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podważający stawkę (%)
Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	10
Lokal wyposażony w łazienkę	10
Lokale przy ul. Szkolnej 9 – na I piętrze budynku	5

§ 11. Stawka czynszu dla najemcy lokalu socjalnego stanowi 50% podstawowej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Szczecbrzeszyn. Czynniki podważające i obniżające nie obowiązują.

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

§ 13. Gmina Szczecbrzeszyn w dniu 30.04.2018r. zawarła z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Szczecbrzeszynie umowę o zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Szczecbrzeszyn:

1. ul. Targowej 3	30	1 069
2. ul. Zamojska 11	9	228
3. ul. Zamojska 19	1	49
4. ul. Zamojska 145	2	54
5. ul. Zwierzyniecka 4	2	137

Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład Wspólnot Mieszkaniowych zarządzają zarządy lub zarządcy wybierani przez właścicieli lokali w drodze Uchwał właścicieli :

6. ul. Szkolna 9	5	200
7. ul. Sądowej 1	5	152
8. ul. Partyzantów 1	3	136
9. Plac Tadeusza Kościuszki 36-37	3	122

§ 14. W następnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) wpływów z czynszu za lokale użytkowe;
- 3) innych środków budżetowych.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 16. Na wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy składają się koszty wynikające z umowy z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Szczepleszynie oraz koszty bieżących remontów oraz modernizacji.

§ 17. Koszty bieżącej eksploatacji obejmujące: usługi kominiarskie, energie elektryczną pomieszczeń wspólnych, ubezpieczenia budynków oraz utrzymania otoczenia nieruchomości obciążają zarządcę.

§ 18. Zaliczki na poczet zarządu nieruchomościami wspólnymi we Wspólnotach Mieszkaniowych obciążają Gminę stosownie do posiadanych lokali i wynoszą rocznie 28 716 zł.

§ 19. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela Nr 3.

Tabela Nr 3

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Remonty	60	50	40	20	40
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	29	27	20	19	18
Koszty wynikające z umowy z ZGK	27	27	27	27	27
	116	104	87	66	85

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczepleszyn

§ 20. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym;
- 2) poprawa standardu lokali mieszkalnych;
- 3) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 4) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych.