

**UCHWAŁA NR XXVIII/192/2021
RADY GMINY ZAKRZÓWEK**

z dnia 30 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Zakrzówek na lata 2021 - 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i 1378) 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 2020 r., poz. 611 oraz Dz. U. z 2021r., poz. 11), Rada Gminy Zakrzówek uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zakrzówek na lata 2021 - 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzówek.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zakrzówek


Agnieszka Makuch

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZAKRZÓWEK NA LATA 2021 - 2025

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zakrzówek tworzy 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 470,45 m². Gmina nie posiada w swoim zasobie lokali socjalnych.
2. Aktualną bazę mieszkaniową gminy przedstawia poniższa tabela:

Oznaczenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny budynku
Budynek usługowo-mieszkalny ul. Żeromskiego 15, Zakrzówek	2	62,18	dostateczny
		36,82	
Budynek internatu ul. Sienkiewicza 1, Zakrzówek	3	84,75	dostateczny
		62,88	
		49,32	
Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Majdanie-Grabina	2	48	bardzo dobry
		44,5	
Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Studziankach	1	42	dobry
Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Bystrzycy	1	40	bardzo dobry

3. Prognoza stanu mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021 - 2025 przedstawia się następująco:

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu gminy	9	6	6	6	6

4. W latach 2021 - 2025 nie planuje się zakupu ani budowy budynków z przeznaczeniem na powiększenie zasobu mieszkaniowego. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania programu może nastąpić jedynie poprzez nieodpłatne pozyskanie nieruchomości zabudowanych.
5. W roku 2022 planuje się wyłączenie z zasobu 3 lokali zlokalizowanych w budynku internatu z uwagi na stan techniczny budynku.

6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

Oznaczenie budynku	Stan techniczny budynku	Rok 2021	Lata prognozy			
			2022	2023	2024	2025
Budynek usługowo-mieszkalny ul. Żeromskiego 15, Zakrzówek	bardzo dobry	-	-	-	-	x
	dobry	-	-	x	x	-
	dostateczny	x	x	-	-	-
Budynek internatu ul. Sienkiewicza 1, Zakrzówek	bardzo dobry	-	-	-	-	-
	dobry	-	-	-	-	-
	dostateczny	x	-	-	-	-
Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Majdanie-Grabina	bardzo dobry	x	x	x	x	x
	dobry	-	-	-	-	-
	dostateczny	-	-	-	-	-
Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Studziankach	bardzo dobry	-	-	-	-	-
	dobry	x	x	x	x	x
	dostateczny	-	-	-	-	-
Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Bystrzycy	bardzo dobry	x	x	x	x	x
	dobry	-	-	-	-	-
	dostateczny	-	-	-	-	-

Dla zobrazowania całego zasobu przyjęto trzy kategorie stanu technicznego:

- 1) stan bardzo dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga generalnych remontów z uwagi na przeprowadzoną w latach 2019-2020 kompleksową termomodernizację, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan dobry - elementy konstrukcyjne w dobrym stanie, budynek wymaga drobnych prac remontowych i konserwacyjnych,
- 3) stan dostateczny - elementy budynku (stolarka okienna i drzwiowa, elewacje, instalacje, orynnowanie) wymagają naprawy lub wymiany.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokali są między innymi: wiek budynku w którym są zlokalizowane, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

1. Podstawowym celem gminy jest zapewnienie prawidłowego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i zabezpieczenie przed pogorszeniem stanu technicznego. W tym celu, w latach 2021 - 2025 prowadzone będą remonty, bieżące naprawy i konserwacje budynków mieszkalnych.
2. Z uwagi na stan techniczny budynku usługowo-mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego 15 w Zakrzówku, istnieje potrzeba przeprowadzenia, w okresie objętym programem, remontu kapitalnego połączonego z modernizacją. Wykonanie remontu uzależnione będzie od posiadanych przez gminę środków finansowych oraz możliwości dofinansowania ze środków zewnętrznych.
3. Budynek internatu zlokalizowany przy ul. Sienkiewicza 1 w Zakrzówku z uwagi na stan techniczny prawdopodobnie zostanie wyburzony.

Oznaczenie budynku	Określenie potrzeb	Prognozowany termin prac				
		2021	2022	2023	2024	2025
Budynek usługowo-mieszkalny ul. Żeromskiego 15, Zakrzówek	remont kapitalny połączony z modernizacją, polegający na wymianie i naprawie wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku			X	X	X
	drobne prace remontowe i konserwacyjne	X	X			
Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Majdanie-Grabina	prace mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja	X	X	X	X	X
Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Bystrzycy						
Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Studziankach	drobne prace remontowe i konserwacyjne o charakterze zachowawczym	X	X	X	X	X
Budynek internatu ul. Sienkiewicza 1, Zakrzówek	prace remontowe i konserwacyjne o charakterze zapobiegawczym	2021	W roku 2022 planuje się wyłączenie budynku z zasobu			

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy, w okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Podstawą polityki czynszowej jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Polityka czynszowa powinna być prowadzona w sposób zapewniający utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji technicznych.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, według stawki podstawowej /bazowej/ za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Wysokość stawki podstawowej /bazowej/ czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych ustala zarządzeniem wójt zgodnie z przepisami w/w ustawy.
5. Czynniki obniżającymi lub podwyższającymi stawki czynszu są:
W zakresie położenia lokalu w budynku:
 - lokal położony na kondygnacji innej niż parter i I piętro - obniżenie o 5%

W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal bez instalacji centralnego ogrzewania - obniżenie o 5%.

W zakresie ogólnego stanu technicznego:

- w budynku o złym stanie technicznym - obniżenie o 5%

W zakresie położenia budynku:

- w miejscowości Zakrzówek - podwyższenie o 5%.

6. Maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekraczać 15%.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Zakrzówek zarządza Wójt Gminy Zakrzówek, z wyjątkiem budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Majdanie-Grabina i budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Studziankach. Z uwagi na przekazanie nieruchomości w trwałą zarząd szkołom, zarządcami są dyrektorzy jednostek organizacyjnych.
2. Na czas obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

W latach 2021 - 2025 źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będą:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy,
- 3) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów .

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu w podziale na poszczególne lata i rodzaje wydatków:

Wydatki na:	2021	2022	2023	2024	2025
Bieżąca eksploatacja w zł	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Remonty w zł	5 000,00	5 000,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00
Modernizację i inwestycje w zł	0	0	800 000,00	800 000,00	100 000,00
Zarząd nieruchomościami wspólnymi w zł	0	0	0	0	0

**VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY**

1. W latach 2021-2025 działania Gminy Zakrzówek będą koncentrowały się na utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.
2. Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą wiązały się z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę lokali zamiennych. Będą jedynie wymagały odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.
3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:
 - 1) systematyczne przeprowadzanie weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową,
 - 2) zmniejszenie liczby dłużników poprzez poprawę skuteczności egzekwowania należności.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
A. Makuch
Agnieszka Makuch

