

UCHWAŁA NR XXIX/247/2022
RADY GMINY Żyrzyn

z dnia 28 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn na lata 2023-2029.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) – Rada Gminy, działając na wniosek Wójta Gminy Żyrzyn, po zapoznaniu się z opinią i wnioskami Komisji Budżetowej, Działalności Gospodarczej i Mienia Komunalnego uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn na lata 2023-2029 zgodnie z treścią załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr XII/88/2016 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn na lata 2016–2022.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§ 4.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy żyrzyn na lata 2023-2029.

- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żyrzyn w poszczególnych latach.

§ 1.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn wchodzi 14 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 699,28 m².
2. Struktura lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne

Lp.	Miejsce położenia	Ilość lokali	Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użytk. (m ²)	
1.	Żyrzyn ul. Tysiąclecia 143	4	1	woda+kanalizacja+co	dobry	60,00
			2	woda+kanalizacja+co	dobry	41,00
			3	woda+kanalizacja+co	dobry	60,00
			4	woda+kanalizacja+co	dobry	41,00
2.	Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 8	1	1	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	54,84
3.	Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 9	4	1	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	57,10
			2	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	52,18
			3	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	56,83
			4	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	51,14
4.	Osiny ul. Szkolna 64	2	1	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	54,00
			2	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	49,13
5.	Wola Osińska 80	3	1	woda+kanalizacja+co	dobry	46,00
			2	woda+kanalizacja+co	dobry	35,50
			3	woda+kanalizacja+co	dobry	40,56
Razem:		14			699,28	

3. Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Żyrzyn.
4. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Żyrzyn pozostanie bez zmian.

- II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji.

§ 2.

1. Remonty i modernizacje stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Żyrzyn będą wykonywane sukcesywnie w ramach środków zarezerwowanych na ten cel w budżecie gminy.
2. Remonty budynków powinny sprowadzać się do:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia;
- 2) zapewnienia użytkowania budynków oraz urządzeń związanych z budynkami zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności umożliwiając użytkownikom dostęp do wody, energii cieplnej i elektrycznej oraz odprowadzania ścieków.
3. Przy planowaniu remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 należy uwzględnić wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).
4. W oparciu o analizę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się następujący zakres prac inwestycyjnych - remontowych i modernizacyjnych:

Oznaczenie budynku	Potrzeby:	Planowany termin wykonania i przewidywane nakłady
Żyrzyn ul. Tysiąclecia 143	brak**	
Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 8	brak**	
Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 9	brak**	
Osiny 235	brak**	
Wola Osińska 80	remont klatki schodowej i wymiana drzwi wejściowych	2024 r. (25 tys. zł)

*lokal przewidziany do zdjęcia z zasobów mieszkaniowych

**budynek nie wymaga remontu – bardzo dobry stan techniczny

III. Planowana sprzedaż lokali.

§ 3.

W latach 2023–2029 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy Żyrzyn.

IV. Zasady polityki czynszowej.

§ 4.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022–2029, aby zapewniły one samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego 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 również pozyskanie środków na remonty.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne;
 - 2) za lokale socjalne.
3. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Żyrzyn.
4. Ustala się następujący wzrost stawek czynszu w skali roku 3% wartości odtworzeniowej.

5. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn ustala Wójt Gminy Żyrzyn w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) oraz niniejszej uchwały.
 6. Wysokość czynszu ustala się na podstawie iloczynu stawki bazowej i powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę czynszu.
 7. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:
 - 1) o 5% w przypadku braku łazienki (wanna lub kabina prysznicowa);
 - 2) o 10% w przypadku braku centralnego ogrzewania w mieszkaniu;
 - 3) o 5% w przypadku braku wyposażenia mieszkania w instalację gazu przewodowego;
 - 4) o 5% w przypadku usytuowania mieszkania w budynku położonym poza miejscowością Żyrzyn;
 - 5) o 10% w przypadku usytuowania mieszkania w budynku, który wymaga termomodernizacji;
 - 6) o 5% w przypadku położenia mieszkania na poddaszu.
 8. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.
 9. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Lubelskiego.
 10. Wysokość zapłaty czynszu najmu lokalu określa umowa najmu.
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 5.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Żyrzyn.
2. Zarządzanie obejmuje: utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, remonty kapitalne i bieżące oraz obsługę finansowo-księgową prowadzoną przez Urząd Gminy.
3. Nie przewiduje się zmian zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn w latach 2023-2029.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2029 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne.
2. Na zadania remontowo-modernizacyjne służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych i poprawę stanu budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być także środki pochodzące z budżetu gminy oraz środki pozabudżetowe (fundusze celowe, środki unijne, pozyskiwane kredyty).
3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się nowych inwestycji powodujących zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy.

- VII. Prognozowana 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.

§ 7.

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2023-2029 przedstawiają się następująco:

Lp.	Zakres wydatków (w zł)	Lata						
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00
2.	Koszty remontów		25000,00					
3.	Koszty modernizacji							
Razem		8000,00	33000,00	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00

- VIII. Inne działania mające na celu racjonalizację oraz poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 8.

1. W latach 2023–2029 działania Gminy Żyrzyn będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należywym stanie technicznym.
2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
3. Planowane prace remontowe i modernizacyjne będą jedynie wymagały odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.
4. W uwagi na nieplanowane remonty wewnątrz budynków i mieszkań nie przewiduje się zamiany lokali mieszkalnych.