

PROJEKT

Uchwała

Nr XXXVIII/...../2024

Rady Miejskiej w Szczepieszynie

z dnia 14 lutego 2024 roku

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Szczepieszyn na lata 2024 – 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj: Dz. U. z 2023 roku, poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj: Dz. U. z 2023 roku, poz. 725 z późn. zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

§1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczepieszyn na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik nr 1 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.



**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczepieszyn na lata 2024 – 2028**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy w myśl przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat i które obejmować powinny:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. 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;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. 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;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
Szczepieszyn na lata 2024 – 2028**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczepieszyn wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Szczepieszyn, bądź w jej samoistnym posiadaniu.

Na dzień 1 stycznia 2024 roku zasób mieszkaniowy Gminy Szczepieszyn stanowią 54 lokale mieszkaniowe, zlokalizowane:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - ul. Targowa 3 | - 30 lokali mieszkalnych – dobry stan techniczny budynku, |
| - ul. Zamojska 11 | - 9 lokali mieszkalnych – dobry 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 budynku, |
| - ul. Szkolna 9 | - 4 lokale mieszkalne – dobry stan techniczny budynku, |
| - ul. Sądowa 1 | - 3 lokale mieszkalne – dobry stan techniczny budynku, |
| - ul. Partyzantów 1 | - 2 lokale mieszkalne – średni stan techniczny budynku, |
| - Plac Tadeusza Kościuszki 36-37 | - 1 lokal mieszkalny – dobry stan techniczny budynku. |

2. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynku poł. przy:

- ul. Targowej 3 wynosi 1069 m²,
- ul. Zamojskiej 11 wynosi 228 m²,
- ul. Zamojskiej 19 wynosi 49 m²,
- ul. Zamojskiej 145 wynosi 54 m²,
- ul. Zwierzynieckiej 4 wynosi 137 m²,
- ul. Szkolnej 9 wynosi 162 m²,
- ul. Sądowej 1 wynosi 96 m²,
- ul. Partyzantów 1 wynosi 98 m²,
- Placu Tadeusza Kościuszki 36-37 wynosi 22 m²,

tj: łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 1915 m².

3. W zasobie mieszkaniowym gminy znajduje się jeden lokal socjalny poł. przy ul. Zamojskiej 11/4 w Szczepieszynie.

4. Gmina Szczepieszyn nie planuje powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego.

W celu poprawy sytuacji na rynku mieszkaniowym, Gmina Szczepieszyn działając w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Lubelskie sp. z o.o., współuczestniczy w budowie bloku wielorodzinnego na osiedlu Klemensów, w którym ma powstać 25 lokali mieszkalnych.

Rozdział II

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

1. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych prowadzona będzie w miarę potrzeb i możliwości finansowych Gminy Szczepleszyn.

2. Prace remontowe i modernizacyjne w budynkach w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Szczepleszyn z jednej strony nastawione są na utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym, z drugiej strony trwa bieżąca wymiana stolarki okiennej mająca poprawić efektywność energetyczną budynków.

3. W latach 2024 – 2028 planowana jest wymiana źródeł ciepła, na niskoemisyjne, w bloku poł. przy ul. Targowej 3 w Szczepleszynie oraz w miarę możliwości w pozostałych lokalach mieszkaniowych.

§2

1. W latach 2024 – 2028 Urząd Miejski w Szczepleszynie planuje następujące działania remontowe/modernizacyjne:

Lokalizacja budynku	Planowane prace	Szacunkowy koszt
Targowa 3:	- malowanie klatki schodowej	20.000,00 zł
	- remont cząstkowy pokrycia dachowego	20.000,00 zł
	- wykonanie placu na śmietniki	10.000,00 zł
	- budowa przyłącza gazowego do budynku i budowa instalacji gazowej w budynku	200.000,00 zł
Zamojska 11:	- wymiana pieców	7.500,00 zł - indywidualny koszt
	- przebudowa instalacji kanalizacyjnej i wykonanie pomieszczeń sanitarnych w lokalach	100.000,00 zł
Zamojska 145	- remont elewacji budynku	10.000,00 zł
Zamojska 19	- remont pokrycia dachu	18.000,00 zł
Zwierzyniecka 4	- remont pokrycia dachu	35.000,00 zł

2. Z uwagi na próbę pozyskania środków zewnętrznych na realizację ww. celów, nie jest możliwe dokładne określenie przedziału czasowego wykonania poszczególnych czynności.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Gmina Szczepleszyn nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych poł. przy ul. Targowej 3, ul. Zamojskiej 11, ul. Zamojskiej 19, ul. Zamojskiej 145 i ul. Zwierzynieckiej 4.

2. Gmina Szczepleszyn przychyła się do wniosków najemców na sprzedaż lokali mieszkalnych poł. w blokach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych poł. przy ul. - ul. Szkolnej 9, ul. Sądowa 1, ul. Partyzantów 1, Plac Tadeusza Kościuszki 36-37, niemniej wszczęcie procedury sprzedaży uzależniona jest od wyrażenia woli najemców, którym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przysługuje prawo pierwszeństwa zakupu.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§1

1. Na mocy zarządzenia Burmistrza Szczepleszyna z dnia 15 lipca 2019 roku, nr 41.2019 miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 2,00 zł.

2. Racjonalna polityka czynszowa w latach 2024 – 2028 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby przynajmniej częściową możliwość realizowania ww. celów, a docelowo samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, co spowodowałoby zmniejszenie dopłat z budżetu Gminy Szczepleszyn.

3. Wpływy z tytułu czynszu powinny systematycznie pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

§2

1. 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.

2. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 1:

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę w %
Lokal bez urządzeń wodociągowych	10
Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	10
Ogólny stan techniczny budynku	10
Lokale przy ul. Targowej 3 – parter budynku	5

Tabela nr 1

3. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową określa tabela nr 2

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę w %
--	-----------------------------------

Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	10
Lokal wyposażony w łazienkę	10
Lokale poł. przy ul. Szkolnej 9 – na I piętrze budynku	5

Tabela nr 2

6. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym stanowi połowę stawki czynszu.

Rozdział V

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

§1

1. Gmina Szczepieszyn na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2018 roku powierzyła zarząd zasobami mieszkaniowymi Gminy Szczepieszyn Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Szczepieszyn.

Zgodnie z umową, przedmiotowy zarząd sprawowany jest nad lokalami mieszkalnymi poł. przy ul. Targowej 3, ul. Zamojskiej 11, ul. Zamojskiej 19, ul. Zamojskiej 145 i ul. Zwierzynieckiej 4.

2. Lokale mieszkalne poł. przy ul. Szkolnej 9, ul. Sądowej 1, ul. Partyzantów 1 oraz Placu Tadeusza Kościuszki 36-37 stanowią wspólnoty mieszkaniowe i są zarządzane przez ich zarządców.

3. W latach 2024 – 2028 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi Gminy Szczepieszyn.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§1

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Szczepieszyn w latach 2024 – 2028 będą:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych,
- 3) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych,
- 4) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu,
- 5) środki z budżetu Gminy,
- 6) środki zewnętrzne pozyskane na realizację konkretnych inwestycji.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§1

1. Na wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Szczepieszyn składają się koszty wynikające z umowy o zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym zawartej z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Szczepieszynie, koszty związane z płacenia zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną wspólnotom mieszkaniowym, opłaty eksploatacyjne oraz koszty bieżących remontów i modernizacji budynków.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Szczepieszyn przedstawia tabela nr 3:

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków				
	2024	2025	2026	2027	2028
Remonty	40.000,00 zł	40.000,00 zł	44.000,00 zł	44.000,00 zł	44.000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł
Koszty wynikające z umowy z ZGK w Szczepieszynie	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł
Koszty modernizacji budynków	40.000,00 zł	250.000,00 zł	100.000,00 zł	60.000,00 zł	60.000,00 zł

Tabela nr 3

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczepieszyn

§1

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem zamierza się osiągnąć poprzez następujące działania:

- 1) racjonalizacji i urealnienia opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) zabezpieczenie corocznie w budżecie Gminy Szczepieszyn stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących oraz prac modernizacyjnych,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości,
- 4) monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,
- 5) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 6) pozyskiwanie środków zewnętrznych celem modernizacji budynków pod kątem ich termomodernizacji,

7) wymiana źródeł ciepła na niskoemisyjne,

8) sprzedaż lokali mieszkalnych położonych we wspólnotach mieszkaniowych na rzecz ich najemców z zastosowaniem bonifikaty.