

**Uchwała Nr XXXIII/156/ 2017**

**Rady Gminy Leśna Podlaska**

**z dnia 23 listopada 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna Podlaska na lata 2017 - 2022.**

Na podstawie 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 2016 r. poz. 1610 z późn. zm. ) i art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 t.j.) Rada Gminy uchwała, co następuje :

**§ 1**

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna Podlaska na lata 2017 - 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Traci moc Uchwała Nr XXXII/148/2017 Rady Gminy Leśna Podlaska z 28 września 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna Podlaska na lata 2017-2022.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leśna Podlaska.

**§4**

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

**Przewodnicząca Rady Gminy**

**Leśna Podlaska**

  
**Ewa Kulińska**

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/156/2017  
Rady Gminy Leśna Podlaska  
z dnia 23 listopada 2017r.

## **GMINA LEŚNA PODLASKA**

---

# **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LEŚNA PODLASKA NA LATA 2017-2022**

## **Wstęp**

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym jest ustawowym obowiązkiem gminy i powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. Zgodnie z postanowieniami art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.), Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna Podlaska został opracowany na lata 2017 - 2022.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, poprzez nakłady na bieżące utrzymanie, remonty i modernizacje istniejących zasobów mieszkaniowych.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna Podlaska obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
- 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) 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- 9)

## **Rozdział I**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach , z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

#### **§ 1**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna Podlaska wchodzi 23 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1.164,48m<sup>2</sup>.
2. Gmina nie posiada lokali socjalnych.
3. Lokale znajdują się w budynkach komunalnych na terenie Gminy Leśna Podlaska

**Tabela 1. Struktura lokali mieszkalnych**

Lp.	Miejscowość	Lokale mieszkalne	Pow. uż. w m <sup>2</sup> razem	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Leśna Podlaska ul. Szkolna 4	3	168,30	Inst.elekt.co wod.kan	dobry
2.	Leśna Podlaska ul. Bialska 10	2	117,78	Inst.elekt.co wod.kan	dostateczny
3.	Leśna Podlaska ul. Bialska 22	5	173,70	Inst.elekt.co wod.kan	dostateczny
4.	Leśna Podlaska ul. Bialska 2	6	357,30	Inst.elekt.co wod.kan	dobry
5.	Ossówka 36	2	151,70	Inst.elekt.wodo ciągowa	średni
6.	Nosów 38	1	120,00	Inst.elekt.wodociągowa	niezadawalający
7.	Nosów 76	4	176,50	Inst.elekt.wodociągowa	średni
	Ogółem	23	1164,48		

**Rozdział II****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

## § 2

1. Remonty budynków przeprowadzane będą w oparciu o przeprowadzane corocznie okresowe przeglądy budynków wynikające z ustawy Prawo budowlane.
2. Remonty budynków mieszkalnych wykonywane są jako:
  - 1) remonty bieżące – polegające na stałej i okresowej konserwacji budynku, a w szczególności konserwacji i remoncie pokryć dachowych rynien spustowych, przewodów dymowych i wentylacyjnych instalacji elektrycznej oraz stolarki okiennej i drzwiowej.
  - 2) remonty gruntowe – polegające na wymianie zużytych elementów budynku, wymiana pokryć dachowych pionów instalacji technicznych, termomodernizacje.

**Tabela 2. Minimalny zakres remontów komunalnego zasobu mieszkalnego w latach 2017 – 2022**

Lp.	Adres budynku	Elewacja Malowanie Termomodernizacja	Malowanie klatki schodowej	Instalacja Elektryczna	Piony wodociągowe i kanalizacyjne
1.	Szkolna 4		X		
2.	Bialska 2	X	X	X	
3.	Bialska 10		X	X	X
4.	Bialska 22	X			
5.	Nosów 38				
6.	Nosów 76				
7.	Ossówka 36	X			

3. Zakres remontów w zasobach mieszkaniowych gminy obejmuje najpilniejsze prace związane z ociepleniem i odnowieniem elewacji budynków przy ul. Bialskiej 22. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz malowaniem klatek schodowych w budynku przy ul. Bialskiej 2. Poprawa warunków mieszkaniowych przy ul. Bialskiej 10 polegający na wykonaniu instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych do mieszkań, wymiana instalacji elektrycznych.

**Tabela 3. Planowane terminy remontów budynków i lokali na lata 2017 – 2022**

Termin realizacji	Adres budynku	Zakres robót
2017	Bialska 2, 10	Rewitalizacja budynku wykonanie instalacji elektrycznych, wykonanie instalacji, wodociągowych i kanalizacyjnych wymiana okien, malowanie klatki schodowej.
2018	Bialska 22	Termomodernizacja budynku -ocieplenie ścian zewnętrznych .
2019	Ossówka 36	Koszty bieżącej eksploatacji.
2020	Nosów 38, 76	Koszty bieżącej eksploatacji.
2021	Bialska 22	Roboty dekarские, koszty bieżącej eksploatacji.
2022	Szkolna 4	Koszty bieżącej eksploatacji, malowanie klatki schodowej.

4. W pierwszej kolejności wykonywane będą remonty:
- 1) wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi a także bezpieczeństwa mienia,
  - 2) usuwanie zaistniałych awarii wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych w lokalach i budynkach,
  - 3) zgodnie z opracowanym planem remontów budynków mieszkalnych i lokali na każdy rok budżetowy.

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

##### **§ 3**

W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży budynków komunalnych.

## Rozdział IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

### § 4

1. W mieszkaniowym zasobie gminy występują dwie kategorie lokali:
  - 1) do I kategorii zakwalifikowane są mieszkania w budynkach :
    - ul. Szkolna 4;
    - ul. Bialska 2.

Są to lokale wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz łazienkę. Stan techniczny lokali jest dobry.

- 2) do II kategorii zakwalifikowane są mieszkania w budynkach:
  - Bialska 10, 22;
  - Nosów 38, 76;
  - Ossówka 36.

Lokale przy ul. Bialskiej 10 wyposażone są w instalację elektryczną , wodociągową kanalizacyjną, łazienkę. Pomieszczenia gospodarcze znajdują się poza budynkami. Stan jest określany jako dostateczny.

2. W budynku przy ul. Bialskiej 22 istnieje sieć wodociągowa, kanalizacyjna wspólny węzeł sanitarny znajduje się w wydzielonym pomieszczeniu, z czego korzystają lokatorzy dwóch lokali mieszkalnych. W pozostałych trzech lokalach mieszkalnych mieszkańcy mają łazienki w domu. Pomieszczenia gospodarcze znajdują się poza budynkami. Stan jest określany jako dostateczny. Lokale Nosów76 i Ossówka 36 są wyposażone w instalacje wodociągowe Stan jest określany jako średni. Lokal Nosów 38 wyposażony w instalacje wodociągowe pomieszczenia gospodarcze poza budynkiem mieszkalnym. Stan budynku niezadawalający.

### § 5

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Ustala się maksymalne wskaźniki przeliczeniowe stawek czynszu na lata 2017 – 2022 w wysokości:

	Kategoria I	Kategoria II
2017		
2018	1,20 %	1,00 %
2019		
2020	1,30 %	1,20 %
2021	1,40 %	1,30 %
2022	1,50 %	1,40 %

3. Do stawek czynszu ustalonych z zastosowaniem przyjętych w poszczególnych latach wskaźników przeliczeniowych – obniżek czynszu nie stosuje się.
4. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków dla województwa lubelskiego publikowany jest w Obwieszczeniu Wojewody Lubelskiego w sprawie wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie lubelskim.

**Rozdział V**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 6

Źródłem finansowania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2017 - 2022 mieszkaniowej są opłaty czynszowe, oraz środki z budżetu gminy.

**Tabela 4. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty**

Lp.	Źródło Finansowania	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wpływy z czynszów w zł	15.000	15.000	15.000	16.000	17.000	15.000
2.	Środki budżetowe w zł	15.000	10.000	5.000	8.000	10.000	10.000
3.	Razem:	30.000	25.000	20.000	24.000	27.000	25.000

**Rozdział VI**

**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**

§ 7

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Leśna Podlaska.
2. W imieniu Wójta Gminy zadania te wykonuje inspektor do spraw gospodarki komunalnej i inspektor podatków i opłat lokalnych Urzędu Gminy.
3. Zakres obowiązków pracownika do spraw gospodarki komunalnej:
  - 1) przygotowanie umów najmu lokali mieszkalnych,
  - 2) przygotowanie propozycji zmian stawek czynszu,
  - 3) wypowiedanie umów najmu w przypadkach określonych w ustawie,
  - 4) bieżąca eksploatacja zasobów,
  - 5) sporządzanie założeń do budżetu gminy w zakresie planowania,
  - 6) przygotowanie zasad sprzedaży lokali,
  - 7) współpraca z lokatorami.
4. Zakres obowiązków pracownika podatków i opłat lokalnych:
  - 1) ewidencja wpłat czynszowych,
  - 2) windykacja zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Do obowiązków właściciela należy:
  - 1) należyte utrzymanie stanu technicznego budynku, w którym w którym znajdują się lokale mieszkalne,
  - 2) utrzymanie istniejącego wyposażenia w urządzenia techniczne,
  - 3) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń,

- 4) dokonywanie głównych napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji lub elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
  - a) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej – bez armatury wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, zbiorczej z wyjątkiem osprzętu ,
  - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej.
6. Do obowiązków najemcy należy :
  - 1) utrzymanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzeganie regulaminu domowego,
  - 2) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją, części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze,
  - 3) utrzymanie czystości i porządku w otoczeniu budynku.
7. Lokator zobowiązany jest do:
  - 1) utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegania Regulaminu porządku domowego oraz do naprawiania szkód powstałych z jego winy,
  - 2) solidarnej odpowiedzialności lokatora i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałe szkody,
  - 3) uzyskanie zgody właściciela na wprowadzenie w lokalu ulepszeń i na podstawie pisemnej umowy określającej zakres ulepszeń i sposób ich finansowania,
  - 4) po zakończeniu najmu przekazania protokołem lokalu właścicielowi.

## **Rozdział VII**

### **Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### **§ 8**

1. W ramach programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków.
2. Mając na uwadze gospodarowanie mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:
  - 1) w celu powiększenia zasobu lokali mieszkalnych dopuszcza się możliwość adaptacji pomieszczeń użytkowych w budynkach mieszkalnych,
  - 2) możliwość dokonania zamiany lokalu na wnioski dwu lokatorów wyrażający chęć zamiany mieszkań po między nimi, za zgoda właściciela,
  - 3) zgoda na dokonanie zamiany jest uwarunkowana spłata zobowiązań wobec właściciela.
3. Założone w programie cele dotyczące utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy oparte są o planowane przychody i dotacje z budżetu gminy.
4. Realizacja założeń w każdym roku obowiązywania programu będzie dostosowana do przyjętych w budżecie wydatków na utrzymanie i remonty zasobów mieszkaniowych.