

**UCHWAŁA NR XXII/169/2021
RADY GMINY KOMARÓWKA PODLASKA**

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Komarówka Podlaska 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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 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 2020 r. poz 611), Rada Gminy Komarówka Podlaska uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komarówka Podlaska na lata 2021 – 2025, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komarówka Podlaska.

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

Przewodniczący Rady

Joanna Krupska

Załącznik do uchwały Nr XXII/169/2021

Rady Gminy Komarówka Podlaska

z dnia 31 marca 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOMARÓWKA PODLAKSA NA LATA 2021 - 2025

Zgodnie z 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 2020 r. poz. 611) Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten reguluje zasady i formy tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie udostępniania lokali dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy Komarówka Podlaska do realizacji tych zadań i obejmuje:

- 1) prognozę oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią wyłącznie lokale mieszkalne położone w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział Gminy jest mniejszościowy.

2. Aktualnie w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 818,38 m².

3. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela.

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Komarówka Podlaska

Lp	Nazwa i adres obiektu	Nr lokalu	2021rok		2022 rok		2023 rok		2024 rok		2025 rok	
			Powierzchnia lokalu [m ²]	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokalu [m ²]	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokalu [m ²]	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokalu [m ²]	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokalu [m ²]	Stan techniczny lokalu
LOKALE SOCJALNE												
1	Brak	---	0	----	0	----	0	----	0	----	0	----
LOKALE MIESZKALNE												
1	Żulinki 22	1	26,20	Dobry	26,20	Dobry	26,20	Dobry	26,20	Dobry	26,20	Dobry
2	Żulinki 22	2	23,22	Dobry	23,22	Dobry	23,22	Dobry	23,22	Dobry	23,22	Dobry
3	Wisiki 5	1	61,87	Średni	61,87	Średni	61,87	Średni	61,87	Średni	61,87	Średni
		2	35,00	Dobry	35,00	Dobry	35,00	Dobry	35,00	Dobry	35,00	Dobry
		3	34,58	Średni	34,58	Średni	34,58	Średni	34,58	Średni	34,58	Średni
4	Woroniec 28	1	34,08	Średni	34,08	Średni	34,08	Średni	34,08	Średni	34,08	Średni
5	Komarówka Podlaska ul. Ks. J. Rudnickiego 1	1	59,67	Dobry	59,67	Dobry	59,67	Dobry	59,67	Dobry	59,67	Dobry
		3	38,36	Dobry	38,36	Dobry	38,36	Dobry	38,36	Dobry	38,36	Dobry
		4	59,15	Dobry	59,15	Dobry	59,15	Dobry	59,15	Dobry	59,15	Dobry
		5	63,25	Średni	63,25	Średni	63,25	Średni	63,25	Średni	63,25	Średni
6	Komarówka Podlaska ul. Plac Wolności	6	42,48	Średni	35,00	Średni	35,00	Średni	35,00	Średni	35,00	Średni
		8	63,00	Średni	63,00	Średni	63,00	Średni	63,00	Średni	63,00	Średni
		4	37,52	zły	37,52	zły	37,52	zły	37,52	zły	37,52	zły
7	Komarówka Podlaska ul. Wojska Polskiego 9	1	20,80	Dobry	20,80	Dobry	20,80	Dobry	20,80	Dobry	20,80	Dobry
		2	48,40	Dobry	48,40	Dobry	48,40	Dobry	48,40	Dobry	48,40	Dobry
		4	30,00	Dobry	30,00	Dobry	30,00	Dobry	30,00	Dobry	30,00	Dobry
		6	56,9	Dobry	56,9	Dobry	56,9	Dobry	56,9	Dobry	56,9	Dobry
		8	39,50	Dobry	39,50	Dobry	39,50	Dobry	39,50	Dobry	39,50	Dobry
8	Przegalin Duże 183	1	44,40	Dobry	44,40	Dobry	44,40	Dobry	44,40	Dobry	Dobry	
RAZEM:		19	818,38 m²		818,38 m²		818,38 m²		818,38 m²		818,38 m²	

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od konstrukcji budynku oraz wyposażenia w instalacje.

2. Podstawowym źródłem finansowania remontów i modernizacji budynków jest czynsz najmu za lokale mieszkalne.

3. Z uwagi na niski budżet Gminy Komarówka Podlaska zakłada się, że w latach 2021 – 2025 będą wykonywane jedynie bieżące remonty cząstkowe poszczególnych elementów lokali.

Plan remontów na lata 2021 - 2025

Budynek	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Żulinki 22	-	-	-	-	-
Wiski 5	-	-	-	-	-
Woroniec 28	-	-	-	-	-
Komarówka Podl. ul. Ks. J. Rudnickiego 1	-	-	-	-	-
Komarówka Podl. ul. Plac Wolności	-	-	-	-	-
Komarówka Podl. ul. Wojska Polskiego 9	-	-	-	-	-
Przełajny Duże 183	-	-	-	-	-

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2025

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w danym roku realizowana będzie na wniosek najemcy lub wynajmującego uwzględniony poprzez podjęcie stosownej uchwały przez Radę Gminy.

2. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- 2) przeznaczone na wynajem dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

3. Podstawą do realizacji sprzedaży lokali budynków będzie wykaz ustalony zarządzeniem Wójta Gminy na dany rok.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 - 2025

Lp.	Nazwa obiektu i adres	Nr lokalu	Planowana sprzedaż				
			2021	2022	2023	2024	2025
1	Żulinki 22	1	-	-	-	-	-
2	Żulinki 22	2	-	-	-	-	-
3	Wiski 5	1	-	-	-	-	-
		2	-	-	-	-	-
		3	-	-	-	-	-
4	Woroniec 28	1	-	-	-	-	-
5	Komarówka Podl. ul. Ks. J. Rudnickiego 1	1	-	-	-	-	-
		3	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	-
		5	-	-	-	-	-
6	Komarówka Podl. ul. Plac Wolności	6	-	-	-	-	-
		8	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	-
7	Komarówka Podl. ul. Wojska Polskiego 9	1	-	-	-	-	-
		2	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	-

		6	-	-	-	-	-
		8	-	-	-	-	-
8	Przegaliny Duże 183	1	-	-	-	-	-

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość ustala Wójt Gminy w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

2. Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) położenie budynku:

a) położenie budynku w miejscowości z siedzibą gminy: + 10 %;

2) położenie lokalu w budynku:

a) lokal z oknami położonymi wyłącznie od strony północnej: – 5 %;

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

a) lokal z instalacją wodociągową: + 10%,

b) lokal z instalacją kanalizacyjną: + 10 %,

c) lokal z instalacją centralnego ogrzewania: + 10 %;

4) ogólny stan techniczny budynku:

a) izolacja termiczna budynku: + 7 %,

b) lokal bez łazienki: – 10 %.

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala zarządzeniem Wójt Gminy.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021 - 2025

1. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zakłada się, że zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie nadal sprawowany przez Wójta Gminy Komarówka Podlaska.

3. Wpływy z opłat za lokale są przychodami budżetu Gminy.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania

L p.	Nazwa obiektu i adres	Nr lokalu	Podmiot Zarządzający	Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania				
				2021	2022	2023	2024	2025
1	Żulinki 22	1	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
2	Żulinki 22	2	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
3	Wisiki 5	1	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-

		2	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		3	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
4	Woroniec 28	1	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
5	Komarówka Podl. ul. Ks. J. Rudnickiego 1	1	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		3	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		4	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		5	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
6	Komarówka Podl. ul. Plac Wolności	6	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		8	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		4	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
7	Komarówka Podl. ul. Wojska Polskiego 9	1	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		2	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		4	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		6	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		8	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
8	Przegaliny Duże 183	1	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025 będą środki określone w uchwale budżetowej.

2. Do środków określonych w uchwale budżetowej zalicza się następujące przychody:

- 1) wpływy opłat za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Środki, o których mowa w ust. 2 przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali komunalnych.

Źródła finansowania w tys. zł	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
Środki własne w tym przychód z czynszów	40,7	40,7	40,7	40,7	40,7
Środki unijne	0	0	0	0	0

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2021 – 2025, 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 wydatki inwestycyjne

W latach 2021 – 2025 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Komarówka Podlaska uchwalonych w latach 2021 – 2025. Środki te uzyskane będą z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsze najmu, opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem lokali) oraz środki z budżetu Gminy.

Kwoty wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali przedstawia poniższa tabela:

Rodzaje kosztów utrzymania zasobów	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
Koszty bieżące eksploatacji	2000 zł	2000 zł	2000 zł	9000 zł	2000 zł
Koszty remontów i modernizacji	7000 zł	7000 zł	7000 zł	7000 zł	7000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Wydatki inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł

Rozdział 8.

Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. W zakresie racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zakłada się:

- 1) kontynuację przejmowania lokali od jednostek Skarbu Państwa i innych w celu zapełnienia rezerw w zasobie Gminy;
- 2) kontynuację sprzedaży lokali komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.

2. Umowy najmu na przydział lokalu zamiennego na czas remontu budynku zawiera się na okres nie dłużej niż 1 rok.

3. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony z lokatorem, który wystąpił z wnioskiem o pozostawienie go w przydzielonym lokalu po zakończeniu remontu.