

**UCHWAŁA NR III/22/2024
RADY GMINY ADAMÓW**

z dnia 27 czerwca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Adamów na lata 2024 - 2029.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Adamów na lata 2024 - 2029 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VII/52/19 Rady Gminy Adamów z dnia 4 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Adamów na lata 2019 - 2024.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kostrubiec



Signed by /
Podpisano przez:

Piotr Kostrubiec

Date / Data:
2024-07-04
13:42

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ADAMÓW NA LATA 2024 – 2029**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Adamów został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725/

POSTANOWIENIE OGÓLNE

Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024 – 2029 r.

W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje :

- 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,
- 8/ opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ I

***PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH***

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Adamów wchodzi 13 lokali o łącznej pow. 606,36 m².

2. Gmina nie posiada lokali socjalnych.

WYSZCZEGÓLNIENIE	OGÓŁEM	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Mieszkania stałe	13	13	13	13	13	13	13
Bez instalacji c.o.	9	9	9	9	9	9	9
Bez instalacji gazowej	9	9	9	9	9	9	9
Bez instalacji wodociągowej	0	0	0	0	0	0	0
Bez instalacji kanalizacyjnej	0	0	0	0	0	0	0

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

Lp	Miejsce położenia lokalu	Pow. użytkowa lokalu	Stan techniczny lokalu
1	Feliksówka 22 /budynek byłej szkoły/	39,40 m ²	średni
2	Feliksówka 22	43,8 m ²	średni
3	Feliksówka 22	24,00 m ²	średni
4	Potoczek 23 /budynek byłej szkoły/	42,00 m ²	średni
5	Potoczek 23	127,00 m ²	średni
6	Suchowola 241 /budynek ośrodka zdrowia/	58,29 m ²	bardzo dobry
7	Suchowola 241	39,43 m ²	bardzo dobry
8	Suchowola Kol. 57 /bud. byłego Domu Nauczyciela/	41,00 m ²	średni
9	Suchowola Kol. 57	40,44 m ²	średni
10	Suchowola Kol. 57	14,00 m ²	średni
11	Suchowola Kol. 57	14,00 m ²	średni
12	Suchowola Kol. 56 /bud. Byłej szkoły/	63,00 m ²	średni
13	Suchowola Kol. 56	60,00 m ²	średni

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorom i ich mieniu oraz w stanie technicznym gwarantującym sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji technicznych, jak również poprawę stanu technicznego mieszkań i budynków zapewniającego lokatorom optymalny komfort zamieszkiwania.

Istnienie potrzeby przeprowadzenia remontów występuje w 11 lokalach.

Remonty budynków przeprowadzane będą w oparciu o przeprowadzane corocznie okresowe przeglądy budynków wynikające z ustawy Prawo budowlane.

Zakres prac remontowo – modernizacyjnych obejmuje:

1. BUDYNEK MIESZKALNY POTOCZEK 23
 - Wykonanie izolacji ścian fundamentowych wraz z ich remontem;
 - Wykonanie elewacji całego budynku wraz z jej ociepleniem;
2. BUDYNEK MIESZKALNY SUCHOWOLA KOLONIA 56
 - Wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej;
 - Wykonanie elewacji całego budynku wraz z jej ociepleniem;
3. BUDYNEK MIESZKALNY SUCHOWOLA KOLONIA 57
 - Wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej;
 - Wykonanie elewacji całego budynku wraz z jej ociepleniem;
 -
4. BUDYNEK MIESZKALNY FELIKSÓWKA 22
 - Wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej;
 - Wykonanie elewacji całego budynku wraz z jej ociepleniem;

Plan remontów w poszczególnych latach przedstawia się następująco :

Rok	Zakres prac remontowych
2025	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w m. Feliksówka. Remont ścian zewnętrznych wraz z ich ociepleniem i tynkowaniem.
2026	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w m. Suchowola Kolonia 57. Remont ścian zewnętrznych wraz z ich ociepleniem i tynkowaniem.
2027	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w m. Suchowola Kolonia 57. Remont ścian zewnętrznych wraz z ich ociepleniem i tynkowaniem.
2028	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych wraz z ich remontem w m. Potoczek
2029	Wykonanie elewacji budynku wraz z ociepleniem w m. Potoczek.

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej winny być ustalone w uwzględnieniu czynników podwyższających jak i obniżających ich wartość użytkową.

a/ czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- lokal bez instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej – 10%
- lokal bez WC – 10%
- lokal bez instalacji c.o. – 10%
- lokal nie posiadający gazu przewodowego – 10%
- lokal bez wydzielonej kuchni – 10%
- obniżona wysokość lokalu poniżej 2,5 m – 10%
- usytuowanie lokalu w budynku położonym w obszarze powodującym znaczną uciążliwość dla lokatorów np. szkoła - 10%

b/ czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- lokal z instalacją wodociągowo-kanalizacyjną – 10%
- lokal z WC – 10%
- lokal z instalacją c.o. - 10%
- lokal posiadający gaz przewodowy – 10%
- lokal z kuchnią – 10%
- lokal o wysokości 2,5 m i wyżej – 10%
- za budynek po generalnym remoncie – 50%
- usytuowanie lokalu w budynku położonym w obszarze nie powodującym uciążliwości dla lokatorów np. szkoła - 10%

3. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

4. Stawka czynszu winna być utrzymana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

5. Obniżkę czynszu ustala Wójt Gminy wg następujących zasad:

a/ obniżka czynszu w gospodarstwie jednoosobowym nie może przekroczyć 30% zaś w gospodarstwie wieloosobowym nie może przekroczyć 20%.

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. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są zarządzane przez Wójta Gminy przy pomocy Referatu Rolnictwa, Inwestycji Gospodarki komunalnej i Ochrony Środowiska oraz Referatu Finansowego.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na:
 - a/ zawieraniu umów najmu,
 - b/ naliczaniu czynszu,
 - c/ prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu,
 - d/ sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - e/ wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 – 2029

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2024 – 2029

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1/ przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych
- 2/ przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych
- 3/ środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

ROZDZIAŁ VII

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

Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów przedstawia poniższa tabela

Lata objęte programem	Eksploatacja bieżąca	Remonty bieżące	Razem
2025	800,00 zł	30 000,00 zł	30 800, 00 zł
2026	800,00 zł	40 000,00 zł	40 800,00 zł
2027	800,00 zł	30 000,00 zł	30 800,00 zł
2028	800,00 zł	30 000,00 zł	30 800,00 zł
2029	900,00 zł	25 000,00 zł	25 900,00 zł

Szczegółowy zakres remontów zostanie przygotowany i ujęty w corocznej uchwale budżetowej po dokonaniu analizy:

1/potrzeb remontowych

2/możliwych do przeznaczenia na ten cel środków finansowych.

ROZDZIAŁ VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Gmina Adamów podejmuje działania celem tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy o najniższych dochodach. Zaspokajanie tych potrzeb gmina realizuje poprzez: a/ stałą kontrolę stanu technicznego budynków, b/ niezbędne remonty i modernizację budynków, c/ poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Adamów, która polega na realizacji procedur wypowiedzania umów najmu najemcom zalegającym z opłatą czynszu.
2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy pozwala w sposób rozsądny gospodarować nim na etapie planowania, finansowania i zarządzania.