

## **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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 2014 r. poz. 150 ze zmianami) – Rada Gminy, działając na wniosek Wójta, 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 2016-2022 zgodnie z treścią załącznika do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

Traci moc uchwała Nr X/63/2016 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29 stycznia 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.

Załącznik do Uchwały Nr XII/88/2016

Rady Gminy Żyrzyn

z dnia 13 czerwca 2016 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻYRZYN NA LATA 2016-2022**

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

### **§ 1.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn wchodzi 15 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 763,72 m<sup>2</sup>.

2. Struktura lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn przedstawia się następująco:

Lp.	Miejsce położenia	Ilość lokali		Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użytk. (m <sup>2</sup> )
<b>LOKALE MIESZKALNE</b>						
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 15	1	1	woda+kanalizacja	dostateczny	56,00
3.	Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 8	1	1	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	54,84
4.	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
5.	Osiny 235	2	1	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	54,00
			2	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	49,13
6.	Wola Osińska 80	2	1	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	46,00
			2	woda+kanalizacja+co	bardzo dobry	35,50
Razem:		14				714,72
<b>LOKALE SOCJALNE</b>						
1.	Żerdź 91A	1	1	woda+kanalizacja+co	dostateczny	49,00

3. Lokale mieszkalne i socjalne znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Żyrzyn.

4. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Żyrzyn zmniejszy się o pięć lokali.

**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 2013 r. poz. 1409 ze zmianami).
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	remont klatki schodowej, wymiana instalacji c.o.	2017 r. (53 tys. zł)
Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 15	brak*	
Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 8	brak**	
Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 9	brak**	
Osiny 235	brak**	
Wola Osieńska 80	brak**	
Żerdź 91A	brak*	

\*lokal przewidziany do zdjęcia z zasobów mieszkaniowych

\*\*budynek nie wymaga remontu - bardzo dobry stan techniczny

### III. Planowana sprzedaż lokali

## § 3

W latach 2016-2022 przewiduje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych w Żyrzynie przy ulicy Powstania Styczniowego 9.

### IV. Zasady polityki czynszowej

## § 4

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016-2022, 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. Zakłada się wprowadzanie podwyżki stawki czynszu w skali umożliwiającej stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.
5. Ustala się następujący harmonogram wzrostu stawek czynszu:
  - 1) rok 2016 – 2,00% wartości odtworzeniowej;
  - 2) rok 2017 – 2,15% wartości odtworzeniowej;
  - 3) rok 2018 – 2,30% wartości odtworzeniowej;
  - 4) rok 2019 – 2,45% wartości odtworzeniowej;
  - 5) rok 2020 – 2,60% wartości odtworzeniowej;
  - 6) rok 2021 – 2,75% wartości odtworzeniowej;
  - 7) rok 2022 – 2,90% wartości odtworzeniowej.
6. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn ustala Wójt Gminy Żyrzyn w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz niniejszej uchwały.
7. Wysokość czynszu ustala się na podstawie iloczynu stawki bazowej i powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę czynszu.
8. 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.
9. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.
10. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Lubelskiego.
11. 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 2016-2022.

**VI.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

#### **§ 6.**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016–2022 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 2016–2022 przedstawiają się następująco:

Lp.	Zakres wydatków w zł	Lata						
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	5000,00	5000,00	5000,00	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00
2.	Koszty remontów		53000,00					
3.	Koszty modernizacji							
<b>Razem</b>		<b>5000,00</b>	<b>58000,00</b>	<b>5000,00</b>	<b>8000,00</b>	<b>8000,00</b>	<b>8000,00</b>	<b>8000,00</b>

**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 2016-2022 działania Gminy Żyrzyn będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым 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.