

UCHWAŁA NR L/344/2023
RADY GMINY LUDWIN

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ludwin
na lata 2024 – 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) - Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ludwin na lata 2024-2029, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ludwin.

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

Przewodniczący Rady

Wojciech Szymański

Załącznik
do Uchwały Nr L/344/2023
Rady Gminy w Ludwinie
z dnia 28 grudnia 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUDWIN
NA LATA 2024-2029

Rozdział I

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

- § 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ludwin, objęty Wieloletnim program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ludwin na lata 2024 - 2029, zwanym dalej "Programem" stanowią budynki i lokale mieszkalne, będące własnością Gminy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz strukturę budynków, stanowiących własność Gminy, liczbę lokali oraz ich powierzchnię przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne:

Lp.	Adres	Liczba lokali ogółem	Powierzchnia ogółem (m ²)	Liczba lokalii stanowiących własność gminy	Powierzchnia lokalii stanowiących własność gminy
1.	Jagodno 14	2	79,39	2	79,39
2.	Rozpłucie Pierwsze 18	1	75,00	1	75,00
3.	Kaniwola 78	2	73,16	2	73,16
4.	Piaseczno	1	42,90	1	42,90
	Razem:	6	270,45	6	270,45

3. Prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach obowiązywania niniejszego Programu nie będzie ulegała zmianom.

4. Budynki z lokalami, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy, znajdują się w różnym stanie technicznym; większość zasobu mieszkaniowego znajduje się w budynkach ponad czterdziestoletnich i starszych.

§ 2. W zasobie stanowiącym własność Gminy do 2029 roku nie planuje się sprzedaży budynków mieszkalnych.

§ 3. Do 2029 r. nie planuje się zwiększenie liczby lokali z najmem socjalnym.

§ 4.1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu	6	6	6	6	6	6

2. Przyjmuje się trzy kategorie stanu technicznego budynków:

- 1) stan dobry – budynek w najbliższych 5 latach nie wymaga napraw;
- 2) stan średni – elementy konstrukcyjne w dobrym stanie, naprawy wymagają jedynie pozostałe elementy (okna, elewacje, instalacje, konserwacje pokrycia dachowego);
- 3) stan zły – elementy konstrukcyjne i inne elementy budynku do naprawy lub wymiany.

3. Prognozę stanu technicznego budynków w oparciu o protokoły z przeglądów technicznych – pięcioletnich, przedstawia się następująco:

Lata	Lokale socjalne (stan techniczny)	Pozostałe budynki mieszkalne (stan techniczny)
2024	średni	dobry
2025	średni	dobry
2026	średni	dobry
2027	średni	dobry
2028	średni	dobry
2029	średni	dobry

4. Wyposażenie techniczne lokali w zasobie mieszkaniowym:

Lp.	Adres	c.o.	c.w	Gaz przewodow y	z.w.	Wc
1.	Jagodno 14	-	-	-	+	+
2.	Rozplucie Pierwsze 18	+ (indyw.)	-	-	+	+
3.	Kaniwola 78	+ (indyw.)	+ (indyw.)	-	+	+
4.	Kaniwola	+ (indyw.)	+ (indyw.)	-	+	+

Rozdział II

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

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

§ 5. 1 Stan techniczny zasobu w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznacza

potrzeby remontów bieżących i kapitałnych oraz modernizacji.

2. Zdecydowana większość budynków i lokali wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego; podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

- a) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- b) estetyczną, bez ubytków elewację budynku,
- c) sprawną instalację elektryczną,
- d) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- e) schludne i estetyczne otoczenie budynku,
- f) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- g) sprawne zamki w drzwiach.

2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- d) sprawną instalację elektryczną,

e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Uznaje się, że stan techniczny i stopień zużycia zasobu mieszkaniowego oraz jego wielkość i wielkość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do stanu należytego wymagają okresu 5 lat dla uzyskania znaczącej poprawy.
5. Plan remontów z podziałem na lata 2024-2029 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

§ 6. Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2024-2029, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne:

Lokale socjalne:

- 1) 2024 rok nie planuje się remontów i modernizacji,
- 2) 2025 rok nie planuje się remontów i modernizacji,
- 3) 2026 rok - częściową wymianę stolarki okiennej w budynku w miejscowości Rozpłucie Pierwsze,
- 4) 2027 rok - nie planuje się remontów i modernizacji,
- 5) 2028 rok - wymiana stolarki drzwiowej w budynku w miejscowości Rozpłucie Pierwsze,
- 6) 2029 rok - wymiana stolarki drzwiowej w budynku w miejscowości Jagodno,

Lokale mieszkalne:

Ze względu na dobry stan techniczny lokali mieszkalnych nie planuje się ich remontu za wyjątkiem:

1. 2024 rok - ocieplenie ściany budynku, w miejscowości Kaniwola,
2. 2025 rok - zabudowa tarasu w lokalu, w miejscowości Kaniwola.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Nie Planuje się sprzedaży lokali ze względu na niewielki ich zasób.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Zgodnie z warunkami występującymi w budynkach, będących własnością Gminy Ludwin ustala się czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, przy uwzględnieniu:

- 1) położenie budynku, np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca:

Podwyższającą stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Obniżającą stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
-----------------------------------	---	--------------------------------	--

Centrum ¹	2	Peryferie ¹	2
Zabudowa wolnostojąca ²	5	Zabudowa zwarta ²	5

2) położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia

Podwyższającą stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Obniżającą stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
Mieszkanie na parterze	1	Mieszkanie w suterynie, na poddaszu, na I piętrze i wyżej	1
Mieszkanie od strony południowej ³	4	Mieszkanie od strony północnej ³	4
Mieszkanie od strony południowo-wschodniej ³	3	Mieszkanie od strony południowo-zachodniej ³	3
Mieszkanie od strony wschodniej ³	2	Mieszkanie od strony zachodniej ³	1
Mieszkanie od strony północno-wschodniej ³	1	Mieszkanie od strony północno-zachodniej ³	1

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

Podwyższającą stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Obniżającą stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
Mieszkanie z łazienką ⁴	2	Mieszkanie bez łazienki ⁴	2
Mieszkanie w budynku wyposażonym w urządzenia wodociągowe lub kanalizacyjne ⁵	2	Mieszkanie w budynku nie wyposażonym w urządzenia wodociągowe lub kanalizacyjne ⁵	2
Mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie	2	Mieszkanie nie wyposażone w centralne ogrzewanie	2
Mieszkanie podłączone do instalacji z gazem ziemnym	1	Mieszkanie nie podłączone do instalacji z gazem ziemnym	1

4) ogólny stan techniczny budynku

Podwyższającą stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Obniżającą stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
Budynek estetyczny	2	Budynek nieestetyczny	2

Uwagi:

- 1 _ pod pojęciem centrum rozumie się miejscowość w której znajduje się siedziba Urzędu Gminy.
- 2 _ pod pojęciem zabudowy zwartej rozumie się zabudowę, w której co najmniej odległość między budynkami sąsiadującymi nie jest większa niż 8 m jeden od drugiego.
- 3 _ położenie większości powierzchni okien w lokalu w stosunku do stron geograficznych świata.
- 4 _ przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjnej, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne podłączenie wanny, brodzika, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).
- 5 _ przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).

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

§ 9. 1. Zarządcą lokali i budynków, stanowiących własność Gminy, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest Wójt Gminy Ludwin lub kierownik jednostki organizacyjnej posiadający w trwałym zarządzie nieruchomości, na której zlokalizowany jest lokal mieszkalny.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera, w imieniu Gminy, Zarządca.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

§ 10. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2029 odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) czynsze z lokali mieszkalnych;
- 2) środki finansowe z budżetu Gminy.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

<i>źródło/rok</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029
czynsze z lokali	+	+	+	+	+	+
środki z budżetu Gminy	+	+	+	+	+	+

3. Środki finansowe z budżetu gminy muszą dofinansowywać bieżącą działalność, a w szczególności dotyczy to głównie wyrównania osiąganych wpływów z czynszów z lokali mieszkalnych oraz ponoszonych kosztów w zakresie utrzymania lokali z najmem socjalnym.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne.

§ 11. 1. Na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy składają się:

- 1) koszty eksploatacyjne budynków i lokali gminnych
 - a) bieżące konserwacje (likwidacja awarii),
 - b) ubezpieczenia,
 - c) usługi kominiarskie,
 - d) przeglądy budynków,
 - e) koszty remontowe i modernizacyjne gminnych budynków i lokali mieszkalnych,
- 2) media.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu przedstawia się następująco:

- 1) Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w poszczególnych latach:
 - 2024 rok 20 000 zł
 - 2025 rok 10 000 zł
 - 2026 rok 12 000 zł
 - 2027 rok ----- zł
 - 2028 rok 12 000 zł
 - 2029 rok 15 000 zł
- 2) Gmina nie ponosi kosztów bieżącej eksploatacji i kosztów mediów.

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 12. 1. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów i modernizacji budynków i lokali;
- 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) skrócenie czasu zasiedlania pozyskiwanych lokali komunalnych;
- 4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz skuteczniejsze egzekwowanie należności czynszowych;

- 5) umożliwienie najemcom spłatę zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.
2. Kompleksowe prowadzenie gospodarki remontowo – modernizacyjnej skutkować będzie:
- 1) poprawą stanu technicznego budynków;
 - 2) podniesieniem standardu mieszkania;
 - 3) podniesieniem wartości obiektów;
 - 4) poprawą estetyki obiektów;
 - 5) uporządkowaniem otoczenia budynków.
3. Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 1) Budynki z lokalami socjalnymi:
 - a) Jagodno 14,
 - b) Rozpłucie Pierwsze 18.
 - 2) Budynki z pozostałymi lokalami:
 - a) Piaseczno 33,
 - b) Kaniwola 78.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	L/344/2023
Data dokumentu	2023-12-28
Organ wydający	Rada Gminy Ludwin
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ludwin na lata 2024 – 2029
Identyfikator dokumentu	2510D738-4CA1-460B-A0EF-6C6294CF5D39

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-447096068
Numer seryjny	1BB7127C28936FBB099E79A6A388D6944E75AF98
Osoba podpisująca	Wojciech Zygmunt Szymański
Instytucja	Gmina Ludwin
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	28.12.2023 13:53:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL