

**UCHWAŁA NR XII/103/2019  
RADY GMINY KURÓW**

z dnia 30 grudnia 2019 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kurów  
na lata 2020-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.) RADA GMINY KURÓW uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kurów na lata 2020 – 2025 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie powierza się Wójtowi Gminy Kurów.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Kurów

**Artur Poniewierski**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kurów na lata 2020 – 2025**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

**§ 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.**

1. Sytuacja, pod względem wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kurów, jest niekorzystna.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach będących w całości własnością Gminy.

3. Zasób mieszkaniowy Gminy składa się z 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 458,83 m<sup>2</sup> usytuowanych w 8 budynkach, w tym:

- 1 lokal ul. Głowackiego 1 o powierzchni 46,31 m<sup>2</sup>;
- 2 lokale mieszkalne, służbowe w budynku szkoły podstawowej ul. Lubelska o powierzchni łącznej 74,75 m<sup>2</sup> (44,05m<sup>2</sup> oraz 30,70m<sup>2</sup>);
- 2 lokale mieszkalne w budynku byłej szkoły w Łakoci o łącznej powierzchni 92,00 m<sup>2</sup> (po 46 m<sup>2</sup> każdy);
- 1 budynek mieszkalny drewniany w Kłodzie o powierzchni 44,00 m<sup>2</sup>;
- 1 lokal mieszkalny w budynku byłej szkoły w Płonkach o powierzchni 55,70 m<sup>2</sup>;
- 1 lokal mieszkalny przy budynku szkoły w Klementowicach o powierzchni 38,00 m<sup>2</sup>;
- 2 lokale mieszkalne w budynku byłej szkoły w Klementowicach o łącznej powierzchni 82,07 m<sup>2</sup> (49,60 m<sup>2</sup> oraz 32,47 m<sup>2</sup>);
- 1 lokal mieszkalny w miejscowości Olesin (udział ½ w budynku mieszkalnym) o powierzchni 26,00 m<sup>2</sup>.

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Lokale	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zasób mieszkaniowy w tym:	13	13	14	14	14	14
-lokal socjalne	0	0	1	1	1	1
- pozostałe	13	13	13	13	13	13

5. Nie przewiduje się budowy mieszkań komunalnych. Lokale socjalne będą tworzone w przypadku pozyskania budynków z możliwością ich adaptacji na cele mieszkaniowe. W 2020 r. planuje się uzyskać dwa lokale mieszkalne w miejscowości Klementowice.

**§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

1. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 11 lokali o łącznej powierzchni 458,83 m<sup>2</sup>, w/w lokale mieszkalne nie są lokalami socjalnymi.

2. Aktualną bazę oraz stan techniczny budynków mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

Oznaczenie lokalu, budynku	Ilość lokali	Pow. uż. w m <sup>2</sup>	Stan techniczny	Media				
				Energia elektryczna	wodociągi	kanalizacja	c.o.	c.w.
1.	2.	3.	4.	5.				
<b>ul. Głowackiego 1</b>	1	46,31	przeciętny	tak	tak	tak	brak	tak
<b>ul. Lubelska</b> (lokale w budynku szkoły podstawowej)	2	44,05	dobry	tak	tak	tak	tak	tak
		30,70						
<b>Łąkoć</b> (lokale w budynku byłej szkoły)	2	46,00	przeciętny	tak	tak	brak	tak	tak
		46,00						
<b>Kłoda</b>	1	44,00	zły	tak	tak	brak	brak	brak
<b>Plonki</b> (lokal mieszkalny w budynku byłej szkoły)	1	55,70	dobry	tak	tak	brak	brak	tak
<b>Klementowice</b> (lokal w budynku szkoły podstawowej)	1	38,00	dobry	tak	tak	brak	tak	tak
<b>Klementowice 20</b>	2	49,60	dobry	tak	tak	brak	brak	tak
		32,47						
<b>Olesin 49</b> (udział w ½ w budynku mieszkalnym wolnostojącym)	1	26,00	dobry	tak	tak	brak	tak	tak

3. W latach 2020 – 2025 planuje się poddać niezbędnemu remontowi lokal mieszkalny w Kurowie, przy ul. Głowackiego oraz lokal mieszkalny w Kłodzie.

## Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Przewiduje się jedynie wydatki remontowe dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenia bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym.

#### 2. Zestawienie nakładów na prace remontowo-modernizacyjne na lata 2020 – 2025.

Oznaczenie budynku	Określenie potrzeb	Prognozowany termin remontu
Kłoda	- wymiana stolarki okiennej - wymiana i modernizacja pokrycia dachowego - remont i wymiana przewodów kominowych	2020-2023
Kurów, lokal przy ul. Głowackiego	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - remont i wymiana przewodów kominowych	2020-2021
Olesin 49	- remonty i modernizacja chodników, terenów zielonych	2021

3. W 2020 roku planowany jest wynajem dwóch lokali stanowiących własność Skarbu Państwa oraz ich generalny remont.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali i budynków, w kolejnych latach.**

§ 4. W latach 2020-2025 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminy.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna być prowadzona w sposób zapewniający utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji technicznych.

2. Najemcy lokali mieszkaniowych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej /bazowej/ za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Czynnikami obniżającymi lub podwyższającymi stawki czynszu są:

1) W zakresie położenia budynku:

- a) w miejscowości Kurów i Klementowice podwyższenie o 10 %,
- b) w pozostałych miejscowościach gminy – obniżenie o 5%.

2) W zakresie położenia lokalu w budynku:

- położenie lokalu ma kondygnacji powyżej II pietra – obniżenie o 5 %.

3) W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne:

- a) urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne na zewnątrz budynku - obniżenie 15%,
- b) brak łazienki i wc – obniżenie o 5%,
- c) wyposażenie lokalu w gaz przewodowy – podwyższenie o 10 %,
- d) brak c.o. – obniżenie o 5%,
- e) wyposażenie lokalu w kanalizację – podwyższenie o 15%.

4) W zakresie ogólnego stanu technicznego:

- a) w budynku w złym stanie technicznym – obniżenie o 10%,
- b) w budynku po wykonaniu termomodernizacji – podwyższenie o 20%.

4. Maksymalne obniżenie stawki bazowej nie może czynszu nie może przekroczyć 30%.

### **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 kolejnych latach.**

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność Gminy zarządzają:

- Wójt gminy;
- Kierownicy jednostek organizacyjnych gminy, w przypadku ustanowienia trwałego zarządu nieruchomością.

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się innego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kurów.

#### **§ 7. Zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Podstawową zasadą zarządzania mieszkaniowym zasobem Gmin jest podejmowanie czynności zapewniających utrzymanie zasobu, w tym:

- 1) podejmowanie czynności inwestycyjnych i remontowych, zgodnie z planem finansowym Gminy,
- 2) przeznaczenie pobranych z nieruchomości pożytków w całości na koszt utrzymania zasobu,
- 3) utrzymanie stanu technicznego nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także do zabezpieczenia nieruchomości przed zniszczeniem.

## **Rozdział 6.**

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

§ 8. W kolejnych latach podstawowym źródłem źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 7.**

**Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz wydatki inwestycyjne.**

§ 9. 1. Projekcja finansowa obejmująca wpływy czynszowe i wydatki na eksploatację i remonty w latach 2020-2025 w tys. zł:

Lp.	Rodzaj wydatku	rok					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	10 000	10 000	5 000	5 000	5 000	6 000
3.	Koszty zarządu zasobu	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
4.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

## **Rozdział 8.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystywania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) podejmowanie starań w kierunku zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) kontynuacja działań zmierzających do pozyskania zewnętrznych środków finansowych na modernizację lub adaptację,
- 3) poprawa stanu technicznego i standardu lokali przez wykonywanie modernizacji i remontów,
- 4) wytypowanie budynków, lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, w celu ich przekwalifikowania na lokale socjalne.

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali.