

Lokale przeznaczone do najmu na czas nieokreślony	10	10	10	10	10
Lokale przeznaczone do najmu socjalnego	6	6	6	6	6

#### 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2025

Adres lokalu	Rok prognozy i ocena stanu technicznego				
	2021	2022	2023	2024	2025
Sławatycze ul. Włodawska 2/1	zły	zły	zły	zły	zły
Sławatycze ul. Włodawska 2/2	zły	zły	zły	zły	zły
Sławatycze ul. Włodawska 2/3	zły	zły	zły	zły	zły
Sławatycze ul. Włodawska 13/1	zły	zły	zły	zły	zły
Sławatycze ul. Włodawska 13/2	zły	zły	zły	zły	zły
Sławatycze ul. Włodawska 13/3	zły	zły	zły	zły	zły
Sławatycze ul. Włodawska 10/1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Sławatycze ul. Włodawska 10/2	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Sławatycze ul. Włodawska 10/3	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Sławatycze ul. Włodawska 10/4	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Jabłeczna 33A	średni	średni	średni	średni	średni
Jabłeczna 33A/2	średni	średni	średni	średni	średni
Sławatycze ul. Włodawska 10/5	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Sławatycze ul. Włodawska 10/6	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Sławatycze ul. Włodawska 10/7	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Sławatycze ul. Włodawska 10/8	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

#### Rozdział 3.

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

§ 4. 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 przewiduje się na lata 2021 - 2025 bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

Adres lokalu	Plany remontów i modernizacji w latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
Sławatycze ul. Włodawska 2/1	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 2/2	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 2/3	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 13/1	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 13/2	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 13/3	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 10/1	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 10/2	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 10/3	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 10/4	-	-	-	-	-
Jabłeczna 33A	-	-	-	-	-

Jabłeczna 33A/2	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 10/5	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 10/6	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 10/7	-	-	-	-	-
Sławatycze ul. Włodawska 10/8	-	-	-	-	-

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 5. W latach 2021 - 2025 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszowych aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Czynsz najmu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy opłacają najemcy tych lokali.

3. Stawki bazowe czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

4. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

§ 7. Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość czynszu:

- 1) w zakresie położenia budynku: położenie budynku poza miejscowością Sławatycze - obniżenie o 20%
- 2) w zakresie położenia lokalu w budynku: lokale położone na II piętrze i wyżej - obniżenie o 5%
- 3) w zakresie wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu: brak instalacji centralnego ogrzewania - obniżenie o 5%, brak łazienki - obniżenie o 5 %
- 4) w zakresie ogólnego stanu technicznego budynku: średni stan techniczny budynku - obniżenie o 5 %, zły stan techniczny budynku - obniżenie o 10 %, bardzo dobry stan budynku - podwyższenie o 30%.

#### **Rozdział 6.**

#### **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**

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym obejmuje:

- 1) prowadzenie ewidencji lokali,
- 2) zawieranie umów najmu lokali,
- 3) naliczanie czynszu za wynajem lokali,
- 4) podejmowanie odpowiednich czynności w stosunku do najemców zalegających z zapłatą czynszu,
- 5) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajętych lokalach,
- 6) zabezpieczanie lokali przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 7) zaspokajanie potrzeb remontowych.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2021 - 2025 są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu Gminy.

## **Rozdział 8.**

**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**

§ 10. 1. Planowaną wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji oraz koszty inwestycyjne lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela:

<b>Rodzaje kosztów:</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	1 000 zł	1 500 zł	2 000 zł	2 500 zł	3 000 zł
Koszty remontów i modernizacji	2 000 zł	3 000 zł	4 000 zł	4 500	5 000 zł
Koszty inwestycyjne	1 346 879 zł	0	0	0	0

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

## **Rozdział 9.**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 11. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zostaną podjęte następujące działania:

- 1) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez wykonywanie bieżących remontów, które nie wymagają przydzielenia najemcom lokalu zamiennego,
- 3) rozważanie możliwości adaptacji lokali użytkowych na cele mieszkalne,
- 4) systematyczne przeprowadzanie weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową,
- 5) dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkania.

