



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 7 lipca 2015 r.

Poz. 2052

UCHWAŁA NR 40/XI/2015 RADY GMINY W STARYM DZIKOWIE

z dnia 24 czerwca 2015 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Dzików w latach 2015-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy w Starym Dzikowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Dzików.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr 204/XXXVII/2009 Rady Gminy w Starym Dzikowie z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Dzików w latach 2010-2014.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady

Bogdan Ozimek

Załącznik do uchwały Nr 40/XI/2015

Rady Gminy w Starym Dzikowie

z dnia 24 czerwca 2015 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stary Dzików na lata 2015-2020

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Dzików został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. Nr 150 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2020. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji. Program swoim zakresem obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
3. Planowaną sprzedaż lokali,
4. Zasady polityki czynszowej,
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Stary Dzików tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy. Gmina Stary Dzików nie dysponuje lokalami socjalnymi. Według stanu na 01.01.2015 r. mieszkaniowy zasób gminy to lokale o łącznej powierzchni użytkowej **1237,33 m²** położone w miejscowości Stary Dzików, Nowy Dzików i Cewków wszystkie wynajęte są na czas nieokreślony:

1) w miejscowości Stary Dzików:

- przy ulicy Kościuszki w budynku 77 - trzy lokale mieszkalne oznaczone Nr 1,2,3,
- przy ulicy Kościuszki w budynku 77a - jeden lokal mieszkalny oznaczone Nr 4,
- przy ulicy Kustronia w budynku nr 13 - dwa lokale mieszkalne oznaczone Nr 1,2,
- przy ulicy Kustronia w budynku nr 14 - trzy lokale mieszkalne oznaczone Nr 2,3,4,
- przy ulicy Leśnej w budynku nr 10 - jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 13,
- przy ulicy Kopernika w budynku nr 3 - trzy lokale mieszkalne oznaczone Nr 1,2,3,
- przy ulicy Kopernika w budynku nr 4 - dwa lokale mieszkalne oznaczone Nr 1,2,
- przy ulicy Kościuszki w budynku 47 - dwa lokale mieszkalne oznaczone Nr 1,2

2) w miejscowości Nowy Dzików – (stara szkoła):

- w budynku Nr 60 - cztery lokale mieszkalne oznaczony Nr 1,2,3,4

3) w miejscowości Cewków:

- w budynku 81/1 - jeden lokal mieszkalny

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina Stary Dzików nie planuje zwiększania zasobu mieszkaniowego.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany. Większość lokali wymaga poprawy i remontu. Do zasadniczych prac remontowo-modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych Gminy należy zaliczyć:

- remonty pokryć dachowych
- remonty elewacji
- wymiana stolarki

Rozdział 3.**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI**

W zależności od możliwości finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

1. Tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
2. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie, co najmniej niepogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

Analiza potrzeb remontowych.

1. Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym nie wymagają remontów kapitalnych.
2. Należy przeprowadzać przeglądy stanu technicznego budynków, w których są lokale mieszkalne w wyniku, czego określone zostaną warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynków i lokali.

Plan remontów nieruchomości gminnych.

Gmina w latach 2015-2020 planuje przeprowadzić w lokalach wynajętych jedynie niezbędne bieżące naprawy, remonty-modernizacyjne zasobów mieszkaniowych takie jak:

- remonty pokryć dachowych
- remonty elewacji
- wymiana stolarki

Rozdział 4.**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

1. Rada Gminy może podejmować uchwałę o sprzedaży lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na wniosek Wójta Gminy lub na wniosek najemców.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty. Planuje się zwiększyć w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez podniesienie stawki bazowej czynszu.

2. Ustanawia się stawkę bazową czynszu na **kwotę 2,00 zł/m²** w kolejnych latach obowiązywania niniejszej uchwały, prognozuje się zwiększyć stawkę bazową.

3. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz jego położenia.

4. Stawka czynszu wzrastać może stopniowo nie częściej jak raz w roku na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.

5. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

6. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, odbiór nieczystości stałych i ścieków.

7. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Stary Dzików według poniższej tabeli:

Lp	Czynnik podwyższający stawkę czynszu +%	Czynnik obniżający stawkę czynszu -%
1.	- za wyposażenie w instalację c.o. +5% - za wyposażenie w instalację wodociągową, wc, łazienka +5% - za wyposażenie w instalację kanalizacyjną +5%	- lokal bez wyposażenia w instalację c.o. -5% - lokal bez wyposażenia w instalację wodociągową, wc, łazienka -5% - lokal bez instalacji kanalizacyjnej -5%
2.	- położenie budynku nie dalej niż 50 m w bezpośredniej odległości drogi publicznej bezpośrednim zjazdem z posesji na drogę publiczną +5%	- lokal położony na poddaszu budynku -10%
3.	- lokal położony do 2. piętra +5%	- lokal położony powyżej 2. piętra -5%
4.	- docieplenie budynku +5%	- zły stan techniczny, zagrzybienie wynikające z przedostawania się wilgoci z zewnątrz (z gruntu lub z nieszczelnych pokryć - nie dotyczy piwnic) -5%
5.	- położenie budynku w odległości do 5 km od granic miasta po linii najbliższej +5%	

8. Wysokość czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć wysokości 50% stawki bazowej czynszu.

9. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

11. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

12. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

13. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

14. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy, wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody, co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub proponuje zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy Stary Dzików.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

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 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Rok	Koszt remontu bieżącego
2015	67.000,00 zł
2016	55.000,00 zł
2017	35.000,00 zł
2018	30.000,00 zł
2019	40.000,00 zł
2020	30.000,00 zł

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podjęcia osobom uprawnionym.
2. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.
3. Realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów.
4. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

Rozdział 10.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Stary Dzików przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Dzików w latach 2015-2020.

Przewodniczący Rady

Bogdan Ozimek