



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 27 września 2016 r.

Poz. 3142

UCHWAŁA NR XVIII/176/16 RADY GMINY W CZARNEJ

z dnia 6 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarna na lata 2016-2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z art. 4, 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) Rada Gminy w Czarnej uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarna na lata 2016-2021” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

inż. Jan Podraza

Załącznik do uchwały Nr XVIII/176/16
Rady Gminy w Czarnej
z dnia 6 września 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNA
NA LATA 2016-2021**

**Rozdział 1.
Wprowadzenie**

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), zwaną w dalszej części „ustawą”.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna został ustalony na lata 2016-2021 i opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 w/w ustawy. Program ten obejmuje w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach stanowiących lokale mieszkalne;
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- e) 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;
- f) źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- g) 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali; planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
w poszczególnych latach stanowiące lokale mieszkalne.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czarna na dzień podjęcia uchwały stanowią:

- a) 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku nr 78 w Czarnej Dolnej o łącznej powierzchni 110 m²;
- b) lokal mieszkalny znajdujący się w budynku nr 25 – remiza OSP - w Polanie o powierzchni 35 m²;
- c) lokal mieszkalny nr 2 znajdujący się w budynku nr 2 w Michniowcu – o powierzchni 36,70 m²;

- d) lokal mieszkalny w budynku nr 17 w Michniowcu – o powierzchni 63 m²
- e) lokal mieszkalny w budynku nr 10 w Bystrem o powierzchni 82,5 m²;
- f) lokal mieszkalny w budynku nr 15 w Lipiu o powierzchni 50 m².

2. Gmina Czarna nie posiada lokali socjalnych.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowią własność gminy i przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy.

4. Z uwagi na brak środków finansowych w latach 2016-2021 nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych chyba, że poprzez bezpłatne przejęcie od innych podmiotów, nie przewiduje się również budowy lokali socjalnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Czarna jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- b) zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu;
- c) modernizacji lokalu w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych gminy).

3. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2016- 2021 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się jedynie wykonanie w razie konieczności remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali mieszkalnych

Do sprzedaży planuje przeznaczyć się tylko te lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach mieszkaniowych Gminy, których lokatorzy wykażą chęć ich zakupu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

1. 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.

2. Stawka czynszu wzrastać może stopniowo raz w roku na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.

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

4. 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.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Czarna:

1) Położenie budynku:

- a) w miejscowości Bystre - 10 %
- b) w miejscowości Chrewt - 10 %
- c) w miejscowości Czarna Dolna - 10 %
- d) w miejscowości Czarna Górna + 20 %
- e) w miejscowości Lipie - 10 %
- f) w miejscowości Michniowiec - 10 %
- g) w miejscowości Olchowiec - 10 %
- h) w miejscowości Polana + 10 %
- i) w miejscowości Rabe + 10 %
- j) w miejscowości Seredne Małe - 10 %
- k) w miejscowości Wydrne - 10 %
- l) w miejscowości Żłobek + 10 %

2) Położenie lokalu w budynku:

- a) Lokal w budynku wybudowanym przed 1950 r. - 10 %
- b) Lokal położony na parterze lub na 1 piętrze + 5 %
- c) Lokal położony na 2 lub wyższym piętrze - 10 %
- d) Wszystkie pokoje znajdują się po stronie północnej - 10 %

3) Wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje:

- a) Lokal wyposażony w instalację wodną + 5 %
- b) Lokal wyposażony w instalację wodną i kanalizacyjną + 10 %
- c) Lokal wyposażony w instalację wodną i kanalizacyjną z wc i łazienką + 2 %
- d) Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania + 5 %
- e) Lokal wyposażony w instalację gazową + 20 %

4) Ogólny stan techniczny budynku:

- a) Budynek wybudowany przed 1945 r. – 10 %
- b) Lokal do adaptacji na cele mieszkaniowe we własnym zakresie - 10 %

6. Wysokość czynników podwyższających nie może przekroczyć wysokości 50% stawki bazowej czynszu.

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

8. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

9. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej - zgodnie z art. 6 ustawy.

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

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

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Czarna.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - b) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków;
 - c) utrzymanie w należyłym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych.
3. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy sprawują pracownicy Urzędu Gminy oraz kierownicy jednostek organizacyjnych gminy mający w zarządzie budynki w których mieszczą się te lokale.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu z:

- a) opłat czynszowych;
- b) środków finansowych wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- c) dotacji celowych z budżetu państwa;
- d) innych środków.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna w kolejnych latach

Wysokość wydatków w poszczególnych latach będzie uzależniona od wpływu z czynszów, wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna

1. Ze względu na obecną wielkość zasobu mieszkaniowego nie przewiduje się innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania poza określonymi w rozdziałach II-VIII.

2. Mały zasób mieszkaniowy gminy nie daje możliwości stosowania zamiany lokali, związanych z remontami lub modernizacją pomieszczeń i budynków.
3. Niezbędne prace remontowe prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu.
4. Planowana sprzedaż lokali określona została w rozdziale IV.
5. W celu poprawy warunków mieszkaniowych gminy niezbędne jest pozyskanie lokali mieszkalnych oraz wydzielenie lokali socjalnych dla osób będących w trudnych warunkach mieszkaniowych i socjalnych.