



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 6 grudnia 2022 r.

Poz. 4843

UCHWAŁA NR LI/475/2022 RADY GMINY CZARNA

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Czarna w latach 2022 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 t.j.) 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 2022 r. poz. 172 t.j.) Rada Gminy Czarna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna lata 2022-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy Czarna

Aneta Feret

Załącznik do uchwały Nr LI/475/2022

Rady Gminy Czarna

z dnia 29 listopada 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna na lata 2022 – 2026

Rozdział 1. Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna zostaje ustalony na lata 2022-2026 określa zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 172 t.j.) Rada Gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Uwzględnia on uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, jej charakteru oraz stanu infrastruktury technicznej i obejmuje pięcioletni okres gospodarowania zasobem Gminy w latach 2022-2026.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna.

1. Zasób mieszkaniowy gminy na dzień podjęcia uchwały stanowi 7 lokali mieszkalnych, mieszczące się w budynkach stanowiących własność Gminy Czarna o łącznej powierzchni 376,44 m².

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi, kanalizację, gaz.

3. W zasobie mieszkaniowym Gminy Czarna, znajduje się 7 mieszkań:

- Grabiny (Szkoła Podstawowa) - 2 mieszkania,
- Żdźary (Szkoła Podstawowa) - 1 mieszkanie,
- Chotowa (Gminne Centrum Kulturalno-Informatyczne) – 1 mieszkanie,
- Stara Jastrząbka (Szkoła Podstawowa) – 2 mieszkania,
- Czarna (Szkoła Podstawowa) – 1 mieszkanie.

Rozdział 3.

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

1. W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się mieszkania o różnym stanie technicznym, zależnym od wieku budynków oraz wyposażenia w instalacje wewnętrzne.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z protokołów okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków oraz corocznych przeglądów kominowych i gazowych.

3. Zakres robót remontowych w kolejnych latach obejmuje:

- 1) wykonanie robót mających na celu utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) roboty mające na celu zapewnienie użytkownikom budynków, w znajdujących się w nim pomieszczeniach oraz sprawnego działania instalacji wewnętrznych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

W latach 2022 -2026 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej.

1. W celu zabezpieczenia środków finansowych na poziomie niezbędnym dla utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na istniejącym poziomie wysokość czynszu może być podwyższana.

2. W najbliższym 5-leciu planuje się podwyżki czynszu nie częściej niż raz w roku.

3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową.

4. Ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu:

wskaźniki podwyższające stawkę bazową za lokale mieszkalne :

- usytuowanie w odległości do 500 m od komunikacji publicznej- 5 %
- zabudowa wolnostojąca - 5 %
- usytuowanie na I piętrze lub parterze- 5 %
- po modernizacji - 5 %

wskaźniki obniżające stawkę bazową za mieszkanie:

- brak gazu przewodowego i c.o. - 10 %
- brak łazienki i WC - 10 %
- brak centralnego ogrzewania - 10 %

5. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania oprócz czynszu opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu przewodowego, odbiór nieczystości stałych i płynnych, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z wynajmującym.

6. Wysokość stawek czynszu oraz innych opłat za używanie lokali ustala Wójt w drodze zarządzenia.

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. W okresie objętym planem nie planuje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W latach objętych niniejszym programem zakłada się finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Czarna z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych,
- b) środki zabezpieczone na ten cel w budżecie 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 wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych lokalach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków, kosztów zarządu nieruchomościami oraz od wzrostu kosztów inwestycyjnych.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują: ubezpieczenie budynków, koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i przed budynkiem oraz koszty przeglądów technicznych.

3. Wydatki inwestycyjne będą uzależnione od kosztów eksploatacji i remontów nieruchomości oraz ilości posiadanych środków.

Rozdział 9.

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

1. Remonty i modernizacje lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Czarna będą przeprowadzane w zakresie nie wymagającym przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.
2. Nie przewiduje się dokonywania zamian lokali w czasie trwania stosunku najmu, w wyjątkowych przypadkach do wyrażenia zgody na zamianę lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy upoważnia się Wójta Gminy.
3. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Planem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 t.j.)

Przewodnicząca Rady Gminy Czarna

Aneta Feret