



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia piątek, 28 kwietnia 2023 r.

Poz. 2449

### UCHWAŁA NR XXXIV/270/2023 RADY GMINY KREMPNA

z dnia 28 marca 2023 r.

**w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krempna na lata 2023-2027”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 40) 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 z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krempna na lata 2023-2027”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krempna.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XXXIV/268/2018 Rady Gminy Krempna z dnia 12 października 2018 r. w sprawie przyjęcia „Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krempna na lata 2018-2022” oraz Uchwała Nr XII/101/2020 Rady Gminy Krempna z dnia 09 marca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przyjęcia „Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krempna na lata 2018-2022”.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Krempna

**Wiesław Kmiecik**

Załącznik do uchwały Nr XXXIV/270/2023

Rady Gminy Krempna

z dnia 28 marca 2023 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KREMPNA NA LATA 2023-2027**

### **Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Ustala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krempna na lata 2023-2027 zwany dalej „Programem”.

2. Celem Programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Krempna w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

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

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Krempna stanowi 7 lokali mieszkalnych, mieszczących się w 5 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 334,66 m<sup>2</sup>, w tym trzy lokale socjalne. Wszystkie lokale znajdują się w budynkach będących własnością gminy, wybudowanych w latach 70-tych i 80-tych, a ich stan techniczny wymaga bieżących remontów i napraw.

#### **1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:**

1) Budynek mieszkalny – Krempna Nr 29

- lokal I o pow. 49,00 m<sup>2</sup>
- lokal II o pow. 58,90 m<sup>2</sup>

2) Budynek Agronomówki – Polany Nr 27

- lokal I o pow. 29,72 m<sup>2</sup>

#### **2. Lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy:**

1) Budynek Ośrodka Zdrowia w Krempnej Nr 32

- lokal I o pow. 59,80 m<sup>2</sup>

#### **3. Lokale socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy wynajmowane na czas określony:**

1) Budynek byłej Szkoły Podstawowej w Myscowej Nr 41

- lokal I o pow. 44,00 m<sup>2</sup>
- lokal II o pow. 41,76 m<sup>2</sup>

2) Budynek mieszkalno-użyteczności publicznej – Krempna Nr 34

- lokal I o pow. 51,48 m<sup>2</sup>

4. Lokal w Polanach wynajmowany z Magurskiego Parku Narodowego celem zabezpieczenia lokalu socjalnego dla podopiecznych Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krempnej.

#### **5. Stan techniczny mieszkań.**

W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się mieszkania o różnorodnym stanie technicznym. W wyniku długotrwałego użytkowania budynki uległy naturalnemu zużyciu technicznemu. Z powodu braku środków finansowych zużycie to powiększa się z roku na rok. Wobec powyższego stan techniczny budynków można ocenić jako dobry i dostateczny.

W latach 2023-2027 nie przewiduje się powiększenia liczby lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy.

### **Rozdział 3.**

#### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI**

§ 3. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy i uzależniony będzie od posiadanych środków w danym roku budżetowym. Z tego też względu w latach 2023-2027 poza wykonaniem bieżących napraw mających na celu utrzymanie sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali, konserwacji i usuwaniem awarii – planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo budynków i ich mieszkańców. W najbliższych latach planuje się wykonanie remontu pokrycia dachowego i elewacji zewnętrznej budynku Nr 29 w Krempnej.

W roku 2023 planuje się remont pokrycia dachowego na kwotę 50 000 zł, a w roku 2024 wykonanie elewacji zewnętrznej na kwotę 50 000 zł.

### **Rozdział 4.**

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

§ 4. W roku 2023 gmina planuje sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku „Agronomówki” w miejscowości Polany.

### **Rozdział 5.**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU**

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne

§ 6. 1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Krempna w drodze zarządzenia.

2. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym różnicuje się ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu.

Ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu:

1) **Czynniki obniżające stawkę bazową oraz procent obniżki w stosunku do stawki bazowej:**

- a) **brak centralnego ogrzewania – 5%**
- b) **brak łazienki i WC – 10%**
- c) **brak urządzenia wodociągowego – 15%**

2) Przy uwzględnieniu obniżki z tytułu braku urządzenia wodociągowego nie uwzględnia się obniżki z tytułu braku łazienki i WC.

3) Przy opracowywaniu niniejszych czynników obniżających stawkę czynszu brano pod uwagę wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj.: opłaty za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 7. 1. Stawki czynszu za lokal socjalny nie mogą przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Krempna.

2. Czynniki obniżające nie mają zastosowania do ustalenia stawek czynszu za lokale socjalne.

§ 8. Czynnosc najmu płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 9. Wynajmujący lokal może podwyższyć stawkę czynszu za najem w przypadkach przewidzianych w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.), wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 10. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenie mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 11. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Krempna odbywa się w oparciu o przepisy:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 12. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt Gminy Krempna.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych oraz utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nim urządzeń, a także remonty, konserwacje i modernizacje bieżące lokali i budynków,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

#### **Rozdział 7.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 13. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Krempna na poziomie zapewniającym jego prawidłowe funkcjonowanie i zabezpieczenie go przed pogarszaniem stanu technicznego powinno być bilansowane wpływami z czynszów za najem lokali użytkowych i mieszkalnych. W przypadku, gdy przy stosunkowo niskich stawkach czynszu niezbędne będzie zwiększenie nakładów finansowych na ten cel, niedobór będzie finansowany z budżetu gminy.

#### **Rozdział 8.**

### **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KREMPNA, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE**

§ 14. 1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów zarządu nieruchomościami oraz od wzrostu kosztów inwestycyjnych.

2. Wysokość wydatków za gospodarkę mieszkaniową w latach 2023-2027 nie będzie znacząco przekraczać wpływów z tytułu czynszów za najem lokali, ponieważ gmina nie planuje – poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii – wykonywania innych inwestycji.

#### **Rozdział 9.**

### **DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KREMPNA**

§ 15. Racjonalne gospodarowanie zasobem gminnym realizowane będzie poprzez:

- 1) oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) systematyczną dbałość o istniejący już zasób mieszkaniowy;
- 3) weryfikację sposobu użytkowania lokali;
- 4) bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

**Rozdział 10.**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 16.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.