



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia czwartek, 16 lutego 2023 r.

Poz. 986

UCHWAŁA NR LXXXV/467/2023 RADY GMINY MEDYKA

z dnia 3 lutego 2023 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Medyka na lata 2023 – 2027r.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r – o samorządzie gminnym /tekst jednolity, Dz. U. z 2023 roku, poz. 40 z późn.zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2022, poz.172 z późn. zm.) Rada Gminy Medyka uchwala co następuje:

§ 1. *Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Medyka na lata 2023 – 2027 stanowiący załącznik do uchwały.*

§ 2. *Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Medyka.*

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Wiktor Borycki

Załącznik do uchwały
Nr LXXXV/467/2023
Rady Gminy Medyka
z dnia 03 lutego 2023 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MEDYKA NA LATA 2023 – 2027.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Medyka na lata 2023-2027 jest określenie wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Medyka

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Medyka obejmuje lokale stanowiące jej własność.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
3. Powiększenie zasobu lokali mieszkalnych może być realizowane w szczególności przez pozyskiwanie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, przejmowanie do gminnego zasobu budynków i lokali od innych podmiotów.
4. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale w budynkach:

l.p.	lokalizacja	ilość lokali	Suma pow. użytkowych lokali	wyposażenie		
				wodociąg	kanalizacja	c.o.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Budynek Szkoły Podstawowej w Lesznie	2	133,94 m ²	posiada	posiada	posiada

Rozdział 3 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy znajdują się w dobrym stanie technicznym. W związku z tym nie wymagają remontów, a drobne naprawy czynione są na bieżąco.

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali.

Nie przewiduje się możliwości sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalane będą w drodze zarządzenia Wójta Gminy Medyka raz w roku, na cały rok kalendarzowy, w oparciu o zasady określone w niniejszym programie, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników różnicujących stawki czynszu według poniższej tabeli :

CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU W %	
Położenie budynku	
zabudowa wolnostojąca	plus 5%
otoczenie zieleni	plus 5%
dogodna komunikacja (droga, przystanki autobusowe)	plus 10%
Usytuowanie lokalu w budynku	
I i II piętro	plus 5%
nasłonecznienie lokalu	plus 5%
Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje	
wodę bieżącą	plus 5%
kanalizację	plus 5%
WC	plus 5%
łazienkę	plus 5%
Ogólny stan techniczny budynku	
dobry	plus 10%
CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU W %	
Położenie budynku	
zabudowa zwarta	minus 3%
niedogodne połączenie komunikacyjne	minus 3%
słabo rozwinięta infrastruktura	minus 5%
Usytuowanie lokalu w budynku	
poddasze	minus 5%
parter i powyżej II piętra	minus 5%
lokal pozbawiony nasłonecznienia	minus 5%
Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje	
brak wody bieżącej	minus 3%
brak kanalizacji	minus 3%
brak WC lub łazienki	minus 5%
Usytuowanie lokalu w budynku	
wymagający remontu	minus 10%

3. Wójt Gminy Medyka może w uzasadnionych przypadkach obniżyć na okres 12 miesięcy czynsz naliczony według obowiązujących stawek najemcy, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 6 **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Zarządzaniem gminnym zasobem mieszkaniowym zajmuje się Wójt.
2. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań:

- a) W dziedzinie administracji komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych: eksploatacja i konserwacja budynków mieszkalnych i lokali użytkowych;
 - b) W zakresie usług remontowych: prowadzenie i organizowanie prac remontowych, modernizacyjnych, inwestycyjnych w administrowanych zasobach komunalnych;
 - c) W zakresie utrzymania gminnych obiektów i urzędzeń użyteczności publicznej.
3. Do 2027 roku nie przewiduje się wprowadzania istotnych zmian w odniesieniu do zasad zarządzania lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.
 4. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Medyka zarządza Wójt Gminy Medyka.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2023-2027

1. Podstawowym Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą przychody z tytułu:
 - a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
 - b) środków wydzielonych na ten cel w budżecie Gminy Medyka;
 - c) środków zewnętrznych, pozyskanych przez Gminę Medyka w ramach dostępnych programów i funduszy.
2. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu Gminy Medyka i poziomu czynszów mieszkaniowych.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

1. W latach 2023-2027 wielkość wydatków na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Medyka, określana będzie w uchwałach budżetowych.
2. Szacunkowe koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Medyka zależne będą od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków i innych źródeł przychodowych budżetu Gminy Medyka oraz sytuacji finansowej Gminy w danym roku budżetowym i dostępności środków zewnętrznych.
3. Zestawienie planowanych wydatków:

Rodzaj kosztu	Planowane koszty w latach				
	2023	2024	2025	2026	2027
Bieżąca eksploatacja	1.000,00	1.200,00	1.400,00	1.600,00	1.800,00
Remonty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	1.000,00	1.200,00	1.400,00	1.600,00	1.800,00

Rozdział 9

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

Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- 1) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych gminy;
- 2) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych;
- 3) regulowanie tytułów prawnych (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych);
- 4) w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego;
- 5) nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców;
- 6) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych.