



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia środa, 8 marca 2023 r.

Poz. 1401

UCHWAŁA NR XL/286/2023
RADY GMINY W JASIEICY ROSIELNEJ

z dnia 23 lutego 2023 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica
Rosielna na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica Rosielna na lata 2023-2027, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jasienica Rosielna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Pająk

Załącznik do uchwały Nr XL/286/2023

Rady Gminy w Jasienicy Rosielnej

z dnia 23 lutego 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica Rosielna na lata 2023-2027

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica Rosielna na lata 2023-2027 jest mowa o:

- 1) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Jasienica Rosielna;
- 2) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica Rosielna na lata 2023-2027;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jasienica Rosielna;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jasienica Rosielna.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Zasób tworzy 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 953,54 m², znajdujących się w 6 budynkach stanowiących własność Gminy:

- 1) w miejscowości Jasienica Rosielna:
 - a) budynek o nr 312 (ZOZ), w którym znajduje się osiem lokali o łącznej powierzchni 477,84 m², w tym:
 - lokal na piętrze o nr 312/1, o powierzchni 57,4 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
 - lokal na piętrze o nr 312/2, o powierzchni 51,7 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
 - lokal na piętrze o nr 312/3, o powierzchni 72,64 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
 - lokal na parterze o nr 312/4, o powierzchni 64,0 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
 - lokal na piętrze o nr 312/5, o powierzchni 47,4 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
 - lokal na piętrze o nr 312/6, o powierzchni 35,0 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
 - lokal na piętrze o nr 312/7, o powierzchni 64,0 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
 - lokal na parterze o nr 312/8, o powierzchni 85,7 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
 - b) budynek o nr 324 (agronomówka), w którym znajdują się dwa lokale o łącznej powierzchni 104,0 m², w tym:
 - lokal na parterze o nr 324/1, o powierzchni 52,0 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
 - lokal na piętrze o nr 324/2, o powierzchni 52,0 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę.

c) budynek o nr 325, w którym znajdują się dwa lokale o łącznej powierzchni 144,4 m², w tym:

- lokal na parterze o nr 325/1, o powierzchni 62,9 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
- lokal na piętrze o nr 325/2, o powierzchni 81,5 m², wyposażony w instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę;

2) w miejscowości Blizne:

1) budynek o nr 458 (Dom Nauczyciela), w którym znajduje się jeden lokal położony na piętrze, o łącznej powierzchni 68,1 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,

2) budynek o nr 471 (ZOZ), w którym znajdują się dwa lokale o łącznej powierzchni 114,7 m², w tym:

- lokal na piętrze o nr 471/1, o powierzchni 57,8 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
- lokal na piętrze o nr 471/2, o powierzchni 56,9 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,

3) budynek o nr 123a (k/ŚDS), w którym znajduje się trzy lokale o łącznej powierzchni 44,5 m², w tym:

- lokal na parterze o nr 123a/1, o powierzchni 13,3 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
- lokal na parterze o nr 123a/2, o powierzchni 15,6 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę,
- lokal na parterze o nr 123a/3, o powierzchni 15,6 m², wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację gazową, instalację wodno-kanalizacyjną, WC, łazienkę.

Wymienione lokale wyposażone są w kuchnię oraz korytarz przeznaczone do wspólnego użytkowania.

2. Gmina nie planuje powiększenia ani pomniejszania zasobu o lokale w latach 2023-2027.

3. Gmina nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych w latach 2023-2027.

4. Prognozę wielkości zasobu w poszczególnych latach objętych programem przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Stan na koniec roku	Liczba lokali w zasobie	Ogółem
1.	2023	18	18
2.	2024	18	18
3.	2025	18	18
4.	2026	18	18
5.	2027	18	18

§ 3. 1. Budynki znajdujące się w Jasienicy Rosielnej o nr 324 (agronomówka) i o nr 312 (ZOZ) oraz budynek znajdujący się w Bliznem o nr 471 (ZOZ) zostały wybudowane w latach 70-tych XX w. Są to budynki murowane, kryte blachą. Budynki w Jasienicy Rosielnej o nr 312 oraz w Bliznem o nr 471 zostały w 2011 r. ocieplone oraz zostały w nich wymienione okna. Budynek znajdujący się w Jasienicy Rosielnej o nr 325 wchodzi w skład zespołu podworskiego i powstał pod koniec XIX w. Z kolei budynek znajdujący się w Bliznem o nr 458 (Dom Nauczyciela) został wybudowany w latach pięćdziesiątych XX w.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach objętych programem przedstawia poniższa tabela:

Lata	Ilość lokali	Stan techniczny lokali		
		dobry	średni	zły
2023	18	14	4	0
2024	18	14	4	0
2025	18	14	4	0
2026	18	14	4	0
2027	18	14	4	0

Skala ocen: dobry – lokal nie wymaga remontu, średni – lokal wymaga bieżącego remontu, zły – lokal wymaga kapitalnego remontu.

2. Wszystkie lokale tworzące zasób nie wymagają kapitalnych remontów.

3. Stan techniczny części lokali wymaga poprawy ze względu na wiek i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 4. 1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali obejmują:

- 1) utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym, w stałej sprawności technicznej na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w czasie jego użytkowania;
- 2) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 3) zapewnianie sprawnego działania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu.

2. Ustala się następujący plan remontów i modernizacji budynków i lokali:

- 1) w budynku w miejscowości Blizne nr 471 – remont zadaszenia i podjazdu – planowany termin realizacji – 2024 r.;
- 2) w budynku w miejscowości Jasienica Rosielna nr 312 – częściowa wymiana stolarki drzwiowej – planowany termin realizacji – 2023 r.;
- 3) wymiana pieców grzewczych w lokalach, w których uległy one zepsuciu – planowany termin realizacji – 2024 r.

3. Na podstawie wyników okresowych przeglądów budynków, prowadzone będą również bieżące remonty i konserwacje.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Gmina nie przewiduje sprzedaży lokali w latach 2023-2027.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Wpływy z czynszów są podstawowym źródłem finansowania i utrzymania budynków. Obecne przychody uzyskiwane z czynszów nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Polityka czynszowa powinna być kształtowana w taki sposób, aby przychody z czynszu pokrywały co najmniej koszty eksploatacyjne oraz koszty bieżących remontów.

3. Podwyższenie czynszu może być dokonywane:

- 1) nie częściej niż raz w roku, w terminie do końca II półrocza, w oparciu o prognozowany przez Ministra Finansów wskaźnik procentowy wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych powiększony o 5 punktów procentowych;
- 2) po dokonaniu w lokalu ulepszeń, mających wpływ na wartość użytkową lokalu.

§ 7. 1. Przy ustalaniu stawek czynszu należy brać pod uwagę następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, a mianowicie:

- 1) położenie budynku w centrum miejscowości – podwyższenie stawki o 10 %;
- 2) położenie budynku na peryferiach miejscowości – obniżka stawki o 10 %;
- 3) korzystne położenie lokalu w budynku – podwyższenie o 10 %;
- 4) niekorzystne położenie lokalu w budynku – obniżenie o 10 %;

- 5) dobry ogólny stan techniczny budynku – podwyższenie o 10 %;
- 6) zły ogólny stan techniczny budynku – obniżenie o 10 %;
- 7) brak wyposażenia lokalu w c.o. i gaz – obniżenie o 30 %;
- 8) brak wyposażenia lokalu w c.o. – obniżenie o 20 %;
- 9) brak wyposażenia lokalu w c.o., gaz, wodę bieżącą i w.c. – obniżenie o 50 %.

2. Stawki czynszu w stosunku najmu socjalnego lokalu ustala się w wysokości 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie.

3. Wójt może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Czynsz może być obniżony o 20 % na trzy miesiące w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 400 zł.

4. Kwotę obniżki czynszu pomniejsza się o wartość przyznanego najemcy dodatku mieszkaniowego.

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

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu zarządza Wójt.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu obejmuje:

- 1) prowadzenie spraw związanych z najmem;
- 2) utrzymywanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji w należytym stanie poprzez prowadzenie konserwacji, napraw i remontów;
- 3) poprawę stanu technicznego zasobu;
- 4) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i lokali oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji;
- 5) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

§ 9. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. W latach 2023-2027 źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) czynsze z lokali;
- 2) środki finansowe wskazane w budżecie Gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 11. 1. W latach 2023-2027 wysokość kosztów na lokale i budynki wchodzące w skład zasobu przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach				
	2023	2024	2025	2026	2027
Bieżąca eksploatacja	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000
Remonty	11 000	13 000	15 000	15 000	15 000
Modernizacje	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
Ogółem	16 000	19 000	22 000	23 000	24 000

2. W latach 2023-2027 nie przewiduje się ponoszenia kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, ze względu na to, że Gmina nie jest współwłaścicielem takich nieruchomości z innymi podmiotami.

Rozdział 9.

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

§ 12.1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem obejmują:

- 1) dbałość o istniejący zasób i stan techniczny budynków i lokali;
- 2) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji zaległości.

2. W latach 2023-2027 nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków i lokali, wiążących się z koniecznością zapewnienia lokatorom lokali zamiennych na czas trwania remontu. Bieżące remonty prowadzone będą na zasadzie wyłączenia z użytkowania części remontowanego budynku lub lokalu.

3. W latach 2023-2027 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Pająk