



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 28 sierpnia 2015 r.

Poz. 5036

UCHWAŁA NR XI/78/2015 RADY GMINY JERZMANOWICE-PRZEGINIA

z dnia 17 sierpnia 2015 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowice – Przegonia w latach 2015 – 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 153 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3 oraz art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., Nr 150) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz.U. 2011 r., Nr 197, poz. 1172 ze zm.) Rada Gminy Jerzmanowice – Przegonia uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowice – Przegonia na lata 2015 – 2020, w brzmieniu określonym w Załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXII/169/09 Rady Gminy Jerzmanowice – Przegonia z dnia 15 czerwca 2009 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowice – Przegonia.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowice – Przegonia.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy Jerzmanowice-Przegonia
Robert Bąbka

Załącznik
do Uchwały Nr XI/78/2015
Rady Gminy Jerzmanowice-Przegonia
z dnia 17 sierpnia 2015 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowice – Przegonia na lata 2015 – 2020

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowice - Przegonia uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., Nr 150) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jerzmanowice – Przegonia, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jerzmanowice – Przegonia tworzą budynki komunalne i użytkowane w nich lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Jerzmanowice – Przegonia. Gmina nie posiada w swoim zasobie wydzielonych lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Powierzchnie oraz wyposażenie techniczne lokali obrazuje poniższa tabela:

| l.p. | Lokalizacja | Powierzchnia /m ² / | Wyposażenie techniczne mieszkań | | | |
|------|---|-----------------------------------|---------------------------------|-----|------|-------------|
| | | | Bieżąca woda | Gaz | C.O. | Kanalizacja |
| 1 | Dom Nauczyciela w Przegoni /lokal nr 1/ | 49,89 | X | X | X | X |
| 2 | Dom Nauczyciela w Przegoni /lokal nr 2/ | 50,13 | X | X | X | X |
| 3 | Dom Nauczyciela w Przegoni /lokal nr 3/ | 49,99 | X | X | X | X |
| 4 | Dom Nauczyciela w Przegoni /lokal nr 4/ | 50,14 | X | X | X | X |
| 5 | Dom Nauczyciela w Przegoni /lokal nr 5/ | 49,90 | X | X | X | X |
| 6 | Dom Nauczyciela w Przegoni /lokal nr 6/ | 50,08 | X | X | X | X |
| 7 | Dom Nauczyciela w Przegoni /lokal nr 7/ | 49,76 | X | X | X | X |
| 8 | Dom Nauczyciela w Przegoni /lokal nr 8/ | 50,39 | X | X | X | X |
| 9 | Szkoła Podstawowa w Raclawicach /lokal nr 1/ | 34,62 | X | - | X | X |
| 10 | Szkoła Podstawowa w Raclawicach /lokal nr 2/ | 35,21 | X | - | X | X |
| 11 | Szkoła Podstawowa w Raclawicach /lokal nr 3/ | 51,86 | X | - | X | X |

| | | | | | | |
|----|--|-------|---|---|---|---|
| 12 | Szkoła Podstawowa w Czubrowicach /lokal nr 1/ | 52,27 | X | X | X | X |
|----|--|-------|---|---|---|---|

3. W zasobie mieszkaniowym Gminy Jerzmanowice – Przegonia wydzielono 12 lokali mieszkalnych, znajdujących się w: Domu Nauczyciela w Przegini (poz. nr 1 - 8), przy budynku Szkoły Podstawowej w Raclawicach (poz. nr 9, 10, 11), przy budynku Szkoły Podstawowej w Czubrowicach (poz. nr 12 – parter) z przeznaczeniem jako lokale mieszkalne powiązane ze stosunkiem pracy.

4. Nie planuje się inwestycji polegających na budowie bądź nabyciu nieruchomości z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.

5. Planuje się wydzielenie z zasobu mieszkaniowego lokali chronionych.

Rozdział 3.

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

1. Stan techniczny budynków i lokali na terenie Gminy Jerzmanowice - Przegonia określa się, jako średni i dobry.

2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez remonty i modernizacje, które będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych gminy. Kwoty wydatków będą określane przez Radę Gminy Jerzmanowice - Przegonia w uchwałach budżetowych na kolejne lata.

3. Planuje się na lata 2015 – 2020 wykonanie następujących prac remontowo – modernizacyjnych:

- a) Dom Nauczyciela w Przegini: remont instalacji wod.– kan., modernizacja instalacji c.o., odwodnienie budynku – 2015 r.
- b) Lokale mieszkalne przy Szkole Podstawowej w Raclawicach: wykonanie instalacji gazowej, remont pomieszczeń wewnętrznych, remont instalacji wod. – kan., – 2016 r.
- c) Lokal mieszkalny przy Szkole Podstawowej w Czubrowicach – remont instalacji wod. – kan., remont instalacji elektrycznej - 2017 r.

4. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy winien ulegać systematycznej poprawie w miarę stopniowego dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste koszty utrzymania budynków. Powyższe planowane remonty i modernizacje pozwoliłyby na utrzymanie zasobu w stanie nie pogarszającym się.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2015 – 2020

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lecz nie wyklucza się takiej możliwości, wówczas zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie każdorazowo uchwała Rady Gminy Jerzmanowice – Przegonia.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wójt Gminy Jerzmanowice – Przegonia w drodze Zarządzenia ustala obowiązujące stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

2. Stawki czynszu mogą być zmieniane nie częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów dla lokali mieszkalnych. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć w skali roku 10 % czynszu dotychczasowego, jeżeli czynsz najmu przekracza już 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Ograniczenie to nie obowiązuje, dopóki czynsz najmu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Każdorazowo Wójt Gminy informuje Radę Gminy Jerzmanowice – Przegonia o nowych stawkach czynszu.

3. Czynsz najmu obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty przeglądów, ubezpieczenie budynku, koszty energii elektrycznej i ogrzewania części wspólnych.

4. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu mieszkalnego energii elektrycznej, gazu, wody i innych.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) położenie budynku w strefie wiejskiej -10%,
- b) położenie budynku w sąsiedztwie szkoły, ze względu na uciążliwość lokalizacji – 5%,
- c) brak gazu przewodowego (przez gaz rozumie się instalację gazową doprowadzoną bezpośrednio do lokalu) – 5%,
- d) położenie lokalu w budynku – 5%,
- e) stan techniczny budynku (co najmniej jedna z instalacji do remontu lub konieczność innych remontów i modernizacji budynku w oparciu o opinię techniczną) – 10%,
- f) brak wydzielonych miejsc postojowych dla najemców lokalu mieszkalnego – 5%.

6. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- a) dostosowanie obiektu dla osób niepełnosprawnych – 5%,
- b) wydzielone miejsca postojowe dla najemców lokalu mieszkalnego – 5%,
- c) przeprowadzenie generalnego remontu, modernizacji lub kompleksowej wymiany instalacji (np. c.o., wod. – kan.) – 2%,
- d) ogrzewanie z kotłowni szkolnej – 10%.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowice – Przegonia

1. Za zarządzanie lokalami mieszkalnymi odpowiedzialny jest Wójt Gminy Jerzmanowice – Przegonia.

2. Wójt Gminy Jerzmanowice – Przegonia w wykonywaniu czynności, o których mowa w ust. 1 zobowiązany jest w szczególności do:

- a) podejmowania czynności, mających na celu właściwe techniczne utrzymanie budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- b) dokonywania zlecenia przeglądów okresowych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- c) zawierania umów najmu lokali mieszkalnych oraz weryfikację zawartych już umów, naliczanie i pobieranie czynszu oraz innych opłat związanych z najmem tych lokali.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Podstawowym źródłem finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej są dochody własne gminy, w tym środki pozyskane z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz w miarę możliwości pozyskane środki zewnętrzne.

Rozdział 8.**Wysokość wydatków w kolejnych latach, związanych z mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Wysokość planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków z podziałem na kolejne lata, przedstawia poniższa tabela:

| Rok | Wydatki bieżące /kwota w zł/ | Remonty i modernizacje /kwota w zł/ |
|------|------------------------------|-------------------------------------|
| 2015 | 8 000,00 | 25 000,00 |
| 2016 | 8 000,00 | 35 000,00 |
| 2017 | 8 000,00 | 35 000,00 |
| 2018 | 8 000,00 | 35 000,00 |
| 2019 | 8 000,00 | 35 000,00 |
| 2020 | 8 000,00 | 35 000,00 |

2. Kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na kolejne lata, uwzględniając koszty eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne.

3. W przypadku niezrealizowania zaplanowanych remontów i modernizacji w danym roku ulegają one przesunięciu na kolejny rok wg. kolejności określonej w Rozdziale 3, pkt 3.

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty i modernizację lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy Jerzmanowice – Przegonia przedłoży Radzie Gminy Jerzmanowice – Przegonia propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowice – Przegonia na lata 2015 – 2020.

Przewodniczący Rady Gminy Jerzmanowice-Przegonia
Robert Bąbka