

**UCHWAŁA NR XXIV/170/2021**  
**RADY GMINY W CZERMINIE**

z dnia 26 lutego 2021 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czermin na lata 2021-2026”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czermin na lata 2021-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czermin.

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy w Czerminie

*Jan Myjak*

## **„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czermin na lata 2021-2026.”**

### **Wprowadzenie:**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czermin na lata 2021-2026 określa zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Zasób mieszkaniowy Gminy Czermin służy do realizacji zadań własnych polegających na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, na podstawie art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 powyższej ustawy Rada Gminy uchwała 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 2021-2026.

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia Wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 powyższej ustawy wymaga, by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki płatności czynszu,
5. 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,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. 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,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czermin**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 14 lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach stanowiących własność Gminy Czermin o łącznej powierzchni 691,7m<sup>2</sup>, w tym 7 lokali położonych w obiektach szkolnych, w trwałym zarządzie szkół.

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

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Czermin określa poniższa tabela.

| Lp. | Adres budynku / lokalu                     | Powierzchnia użytkowa | Instalacje wewnętrzne |             |               |     |          |
|-----|--|-----------------------|-----------------------|-------------|---------------|-----|----------|
|     |  |                       | elektryczna           | wodociągowa | kanalizacyjna | gaz | grzewcza |
| 1   | Czermin 451 a                              | 50,10 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | -   | +        |
| 2   | Czermin 451 B                              | 50,10 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | -   | +        |
| 3   | Czermin 451 C                              | 32,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | -   | +        |
| 4   | Czermin 451 g                              | 67,50 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | -   | +        |
| 5   | Czermin 451 i                              | 26,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | -   | +        |
| 6   | Wola Otałęska 34                           | 26,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | -             | -   | +        |
| 7   | Wola Otałęska 38                           | 32,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | -             | -   | +        |
| 8   | Lokal mieszkalny w budynku ZSP Czermin     | 48,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | +   | +        |
| 9   | Lokal mieszkalny w budynku DN Czermin      | 66,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | +   | +        |
| 10  | Lokal mieszkalny w budynku DN Czermin      | 66,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | +   | +        |
| 11  | Lokal mieszkalny w budynku SP Otałęż       | 54,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | -   | +        |
| 12  | Lokal mieszkalny w budynku SP Otałęż       | 54,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | -   | +        |
| 13  | Lokal mieszkalny w budynku SP Otałęż       | 54,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | +             | -   | +        |
| 14  | Lokal mieszkalny w budynku po SP Ziempniów | 66,00 m <sup>2</sup>  | +                     | +           | -             | -   | +        |
|     | Razem:                                     | 691,7 m <sup>2</sup>  |                       |             |               |     |          |

4. W okresie objętym programem nie jest planowane zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Czermin przez budowę lub zakup lokali i budynków, a jedynie utrzymanie w należytych stanie technicznym lokali mieszkalnych znajdujących się już w zasobach.

## Rozdział 2.

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

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

2. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy i uzależniony będzie od posiadanych środków w danym roku budżetowym.

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.

4. Remonty i modernizacje lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Czermin będą przeprowadzane w zakresie nie wymagającym przydzielenia najemcom lokalu zamiennego, gdyż mały zasób mieszkaniowy Gminy nie daje możliwości stosowania zamiany lokali, związanych z remontami lub modernizacją pomieszczeń i budynków.

## Rozdział 3.

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Lokale mieszkalne będą sprzedawane w kolejnych latach na wniosek lokatora, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U.

z 2020 r. poz. 611) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.).

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia i podwyższania czynszu**

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy Czermin w latach 2021 – 2026 będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią środki na remonty.

2. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników zwiększających stawkę bazową.

3. Ustala się czynniki zwiększające stawkę bazową za lokale mieszkalne:

- a) 20% za wyposażenie mieszkania w instalację CO
- b) 20% za wyposażenie mieszkania w instalację wodną, łazienkę, WC
- c) 20% za wyposażenie w instalację gazową
- d) 20% za wyposażenie w instalację kanalizacyjną.

4. Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewania należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej.

5. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania oprócz czynszu opłat niezależnych od właściciela, to jest opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu przewodowego, odbiór nieczystości stałych i płynnych 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 5.**

##### **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**

§ 5. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Czermin.

2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy, znajdującymi się w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych gminy, sprawują kierownicy jednostek organizacyjnych gminy.

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

#### **Rozdział 6.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 6. W latach objętych niniejszym programem zakłada się finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Czermin z następujących źródeł:

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

#### **Rozdział 7.**

**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**

§ 7. 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 8.**

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

§ 8. 1. Racjonalne gospodarowanie zasobem gminnym realizowane będzie poprzez:

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

#### **Rozdział 9.**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 9. 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

## UZASADNIENIE

Gmina Czermin realizuje zadanie własne polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Celem programu jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz propozycji rozwiązań problemów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Czermin. Biorąc powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.