

**Uchwała Nr XXXV/363/2013
Rady Gminy Czarna
z dnia 30 grudnia 2013 roku**

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna na lata 2013-2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 594) w związku z art. 4, 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 jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Czarna uchwała, co następuje:

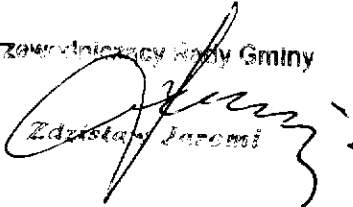
§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna na lata 2013-2020” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XXXI/312/2013 Rady Gminy Czarna z dnia 31 lipca 2013 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna na lata 2013-2020.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zdzisław Jaromi

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXV/363/2013
Rady Gminy Czarna
z dnia 30 grudnia 2013 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNA NA LATA 2013-2020

Rozdział I **Wprowadzenie**

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwaną w dalszej części „ustawą”.

2. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, jej charakteru, stanu rozwoju oraz stanu infrastruktury technicznej, ustalonych w „Strategii Rozwoju Gminy Czarna do roku 2020”.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna został ustalony na lata 2013-2020 i opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 w/w ustawy.

Program ten obejmuje w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- e) 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;
- f) źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- g) wysokość wydatków 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;
- h) 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 II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czarna na dzień podjęcia uchwały stanowi:
 - a) 2 lokale mieszkalne o powierzchniach użytkowych: 53,50m² i 72,00m² znajdujące się w budynku Zespołu Szkół w Zalesiu;
 - b) 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 60m² znajdujący się w budynku Zespołu Szkół w Medyni Głogowskiej;
 - c) 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 38,50m² znajdujący się w budynku Ośrodka Zdrowia w Medyni Głogowskiej;
 - d) 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 30,92m² znajdujący się w budynku Przedszkola Publicznego Gminy Czarna Oddział Przedszkolny Czarna Nr 1;
 - e) 1 lokal socjalny o powierzchni użytkowej 36,19m² znajdujący się w budynku Ośrodka Zdrowia w Medyni Głogowskiej;zwane w dalszej części Programu „lokalami”.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowią własność gminy i przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy, natomiast lokal socjalny zgodnie z ustawą może być wynajmowany na czas oznaczony osobom, które nie posiadają żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
3. Z uwagi na brak środków finansowych oraz mając na uwadze fakt, iż zasób mieszkaniowy zabezpiecza potrzeby mieszkańców gminy, w latach 2013-2020 nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych a także nie przewiduje się budowy lokali socjalnych.
4. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej - zgodnie z art. 6 ustawy.

Rozdział III

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

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Czarna jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
 - b) zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu;
 - c) modernizacji lokalu w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych gminy).

3. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2013- 2020 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się jedynie wykonanie w razie konieczności remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2020

W latach 2013 - 2020 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy gdyż istniejące lokale mieszczą się w budynkach Zespołu Szkół i w budynku Ośrodka Zdrowia. Przyjmuje się zasadę iż ewentualna sprzedaż lokalu mieszkalnego będzie następować przy uwzględnieniu pierwszeństwa aktualnego najemcy.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej Gminy Czarna oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne,
 - za lokale socjalne.
2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy zarządzeniem nie częściej jednak niż raz do roku. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
3. Ustala się, że standardowy lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodno- kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i gazu przewodowego.
4. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie stawki bazowej określonej dla lokalu standardowego z uwzględnieniem czynników:

Lp.	Czynniki różnicujące	Stopień wzrostu stawki bazowej w % (+)	Stopień obniżki stawki bazowej w % (-)
1.	Lokal po przeprowadzonym remoncie	10	0
2.	Lokal do remontu	0	10
3.	Brak centralnego ogrzewania	0	10
4.	Brak instalacji gazu przewodowego	0	10
5.	Brak łazienki i w.c.	0	10

5. Zgodnie z art. 7 ustawy, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - a) położenia budynku;

- b) położenia lokalu w budynku;
 - c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - d) ogólnego stanu technicznego budynku;
6. Zróżnicowanie stawek nie dotyczy stawki czynszu na lokale socjalne. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (art. 23 ust.4 ustawy).
 7. W Gminie Czarna z uwagi na dogodne połączenie komunikacyjne wszystkich miejscowości oraz zbliżony stan techniczny lokali mieszkalnych a także brak szczególnych różnic pomiędzy zabudową zwartą i wolnostojącą, brak budynków o wysokich kondygnacjach nie wprowadza się dodatkowego zróżnicowania stawki bazowej.
 8. Zgodnie z obowiązującymi przepisami najemca zobowiązany jest do uiszczania oprócz czynszu opłat niezależnych od właściciela tj: 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.
 9. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.
 10. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu najmu należy:
 - a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą)
 - b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
 - c) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
 - d) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.
 11. Przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych wpływające do budżetu Gminy nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym wobec czego przy ustalaniu wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach, konieczny będzie ich wzrost wg zasad określonych w art. 9 ustawy.
 12. Z uwagi na obowiązujące przepisy prawne dotyczące ubiegania się o dodatki mieszkaniowe i realizację tych przepisów nie przewiduje się obniżek czynszu.

Rozdział VI

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

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Czarna.
2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy sprawują pracownicy Urzędu Gminy oraz kierownicy jednostek organizacyjnych gminy mający w zarządzie budynki w których mieszczą się te lokale.
3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna w latach 2013-2020.

Rozdział VII
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu z:

- a) opłat czynszowych;
- b) środków finansowych wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- c) dotacji celowych z budżetu państwa;
- d) innych środków.

Rozdział VIII
Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna w kolejnych latach

Wysokość wydatków w poszczególnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami.

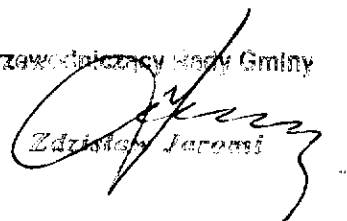
Rozdział IX
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna

1. Ze względu na obecną wielkość zasobu mieszkaniowego nie przewiduje się innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania poza określonymi w rozdziałach II-VIII.
2. Mały zasób mieszkaniowy gminy nie daje możliwości stosowania zamiany lokali, związanych z remontami lub modernizacją pomieszczeń i budynków.
3. Niezbędne prace remontowe prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu.
4. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział X
Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn.zm).

Przewodniczący Rady Gminy


Zdzisław Jeromi