

**UCHWAŁA NR XXVI/225/2013
RADY GMINY ZARSZYN**

z dnia 7 lutego 2013 r.

**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zarszyn
w latach 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z póź.zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z póź.zm.)

**Rada Gminy Zarszyn
uchwala, co następuje :**

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zarszyn w latach 2013 – 2017” w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zarszyn.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Gminy Zarszyn

mgr Janusz Konieczny

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zarszyn w latach 2013-2017

§ 1.1. W celu realizacji zadań w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie tworzy się zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu wchodzi następujące lokale stanowiące własność gminy:

I. Lokale mieszkalne:

- 1) cztery lokale mieszkalne w budynku Domu Nauczyciela w Długiem,
- 2) dwa lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Jaćmierzu,
- 3) jeden lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Nowosielcach,
- 4) trzy lokale mieszkalne w budynku byłego Ośrodka Zdrowia w Jaćmierzu,
- 5) jeden lokal mieszkalny w budynku Domu Ludowego w Odrzechowej;

II. Lokale socjalne:

- 1) dwa lokale mieszkalne w budynku wiejskim w Długiem nr 94,
- 2) jeden lokal mieszkalny w budynku w Nowosielcach nr 84,
- 3) jeden lokal mieszkalny w budynku w Posadzie Jaćmierskiej nr 89.

2. Wydziela się w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:

- 1) w budynku Domu Nauczyciela w Długiem,
- 2) w budynku Szkoły Podstawowej w Jaćmierzu,
- 3) w budynku Szkoły Podstawowej w Nowosielcach.

§ 2. Stan techniczny zasobu o którym mowa w § 1 ust.1 jest zróżnicowany. Większość lokali wymaga poprawy i remontu. Do zasadniczych prac remontowo-modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- remonty pokryć dachowych
- remonty elewacji
- wymiana stolarki.

Wykaz potrzeb remontowych i modernizacji dla zasobów mieszkaniowych Gminy Zarszyn w latach 2013– 2017

Lp	Lokalizacja budynku i wyszczególnienie robót	Przewidywany koszt w zł	Planowane lata realizacji
1	Remont lokalu socjalnego w Posadzie Jaćmierskiej	5 000 - 20 000	2015 - 2017

2	Remont lokalu socjalnego w Nowosielcach	5 000	2014
3	Remont lokali mieszkalnych w byłym Ośrodku Zdrowia w Jaćmierzu	20 000	2016
4	Remont budynku Domu Nauczyciela w Długiem	15 000	2013
5	Remont lokalu socjalnego w budynku wiejskim w Długiem,	15 000	2017

§ 3. 1. Rada Gminy może podejmować uchwałę o sprzedaży lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na wniosek Wójta Gminy poprzedzony wnioskiem najemców.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne

b) za lokale socjalne

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Zarszyn raz w roku na następny rok.

5. Ustala się wskaźniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu:

Wskaźniki do wyznaczania wartości użytkowej mieszkania			
Podwyższające stawkę bazową /+ % /		Obniżające stawkę bazową /- % /	
mieszkanie z WC	30	mieszkanie w budynku wymagającym remontu kapitalnego	20
mieszkanie z łazienką	30	mieszkanie bez urządzeń wodno kanalizacyjnych	30
mieszkanie z c.o.	30	mieszkanie ze wspólną używalnością WC	10
mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy	30	mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia	10
usytuowanie w odległości do 500 m od komunikacji publicznej	10	mieszkanie w budynkach, w których znajdują się uciążliwe lokale użytkowe	10

6. Stawkę czynszu za lokale mieszkalne ustala się dla poszczególnych mieszkań jako iloczyn stawki czynszu oraz wskaźnika uwzględniającego wskaźnik podwyższający lub obniżający wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w pkt. 4.

8. Czynnosc za lokale mieszkalne oplacaja najemcy lokali mieszkalnych. Za zaplate czynnosc i oplac odpowiadaja solidarnie z najemca stale mieszkajace z nim osoby pelnoletnie.

9. Wynajmujacy lokal moze na zasadach okreslonych ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorow, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z poz.zm.) podwyzszac czynsz, wypowiadajac dotychczasowa wysokoosc czynnoscu najpозniej na trzy miesiace naprzod, na koniec miesiaca kalendarzowego.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujacy moze podwyzszyc stawke czynnoscu, jezeli dokonal w lokalu ulepszen majacych wplyw na wysokoosc czynnoscu. W przypadku uszczuplenia wyposazenia technicznego z przyczyn lezacych po stronie wynajmujacego, czynsz najmu zmniejsza sie zgodnie z ustalonymi wskaźnikami.

11. Najemca moze wprowadzic w lokalu mieszkalnym ulepszenia majace wplyw na wysokoosc czynnoscu tylko za zgoda wynajmujacego i na podstawie umowy okreslajacej sposob rozliczen z tego tytulu.

12. Przed zawarciem aneksu do umowy najmu zmieniajacego wysokoosc czynnoscu, nalezy sporzadzic protokol stwierdzajacy fakt powstania czynnikow przedstawionych w pkt 10.

13. Czynnosc najmu placony jest z gory do dnia 10 kazdego miesiaca do kasy wynajmujacego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjatkiem przypadkow, gdy strony pisemnie ustalily zmianę terminu i formy placonosci.

§ 5. Zarzadzanie lokalami i budynkami wchodzacyimi w sklad mieszkaniowego zasobu gminy sprawuja:

- dyrektorzy szkół prowadzonych przez Gminę Zarszyn, w przypadku lokali polożonych w budynkach szkół,
- Urząd Gminy Zarszyn w pozostałych obiektach.

§ 6. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących, remontów kapitalnych przyjmuje się:

- wplywy z czynnoscow najmu lokali mieszkalnych,
- środki wydzielone z budzetu gminy,
- środki z innych źródel (dotacje z budzetu państwa).

Planowane na lata:	2013	2014	2015	2016	2017
wplywy z czynnoscow za wynajem lokali / tys. zł./	14	15	15	15	16

§ 7. 1. Koszty bieżącej eksploatacji budynków wchodzacych w sklad mieszkaniowego zasobu Gminy ponoszone sa przez najemcow lokali i uwzględnione w czynnoscu za ich najem.

2. Koszty remontow lokali i budynkow wchodzacych w sklad mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawione zostaly w § 2.

§ 8. 1. Wójt Gminy Zarszyn podejmowal bedzie dzialania majace na celu poprawę istniejacego stanu technicznego mieszkani, przy uwzględnieniu sredkow przydzielanych corocznie na ten cel w budzecie gminy.

2. Zasob mieszkaniowy gminy nie pozwala na stosowanie zamiany lokalu /zapewnienia lokalu zastępczego/ na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji. Niezbędne prace czy roboty budowlane prowadzone beda poprzez wyłączenie częsci remontowanego lokalu z uzytkowania.

Przewodniczący Rady
Gminy Zarszyn

mgr Janusz Konieczny

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zarszyn w latach 2013 - 2017

a/ istniejący stan

Art.21. ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2051r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Z dniem 31 grudnia 2012 roku przestała obowiązywać uchwała Nr XX/137/2008 Rady Gminy Zarszyn z dnia 9 października 2008 roku w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zarszyn w latach 2008-2012.

b/ wyjaśnienie potrzeb i celu podjętej uchwały:

Obowiązek podjęcia uchwały wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Celem podjęcia uchwały jest racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program przedstawia także analizę stanu mieszkalnictwa komunalnego w Gminie Zarszyn według stanu na dzień 31 grudnia 2012r. Ponadto program określa potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu oraz politykę Gminy w zakresie polityki czynszowej i sprzedaży lokali.