

UCHWAŁA NR V/36/2019
RADY GMINY ŻOŁYNIA
z dnia 25 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żołyń na lata 2019-2024”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze 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 2018 r., poz. 1234 ze zm.) Rada Gminy Żołyń uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żołyń na lata 2019-2024”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żołyń.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Piotr Foryt

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻOŁYNIA NA LATA 2019-2024

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żołyńia na lata 2019-2024 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żołyńia, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Zakres programu obejmuje:
 - 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali;
 - 4) politykę czynszową;
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminnego;
 - 6) źródła finansowania;
 - 7) wydatki;
 - 8) inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Celem programu jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz propozycji rozwiązań problemów gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 2.

1. W skład obecnego zasobu mieszkaniowego, będącego własnością Gminy Żołyńia wchodzi:
 - 1) lokal w budynku po posterunku Policji ul. Mickiewicza 39 o pow. użytkowej 151.88 m² - aktualnie niezamieszkały;
 - 2) lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Smolarzynie nr 134 o pow. użytkowej 47.50 m² - aktualnie wynajmowany jako mieszkanie służbowe przez nauczyciela emeryta.
2. Stan budynków wymienionych w ust. 1 jest dobry, jednak z uwagi na długoletnie ich użytkowanie ulegają normalnemu zużyciu technicznemu, wobec czego w kolejnych latach konieczne będzie ich remontowanie w ramach posiadanych środków finansowych.

Rozdział III

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

§ 3.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez właściciela budynku i lokalu, to jest Gminę Żołyńia na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7

lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. - Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznych kontroli.

2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Żołynia ulega systematycznej poprawie w miarę posiadanych środków finansowych i rzeczywistych potrzeb remontowych budynków.

3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany robót dostosowane do posiadanych środków finansowych. Plany będą tworzone z zachowaniem priorytetów:

- 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
- 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 3) zachowania zapobiegawczego charakteru remontów.

4. W okresie objętym wieloletnim planem, to jest w latach 2019-2024, planuje się remont lokalu wymienionego w § 2 ust. 1 pkt 2.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.

W latach 2019-2024 przewiduje się sprzedaż lokalu wymienionego w § 2 ust. 1 pkt 1.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§5.

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Żołynia na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty utrzymania bieżącego, ale zapewnić środki na remonty.

3. Ustalenie stawek czynszu za 1 m² lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela (tj. opłat za: prąd, wodę, gaz wywóz nieczystości stałych i ciekłych) będzie dokonywane przez Wójta Gminy Żołynia - w zależności od potrzeb - zarządzeniem.

4. Ustala się zróżnicowane stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową, a w szczególności:

1) położenie budynku:

- na obrzeżach wsi, w przysiółkach - minus 10%;

2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) brak ubikacji w mieszkaniu - minus 5%,

b) brak łazienki w mieszkaniu - minus 5%,

c) brak centralnego ogrzewania w mieszkaniu - minus 5%,

d) brak urządzenia wodociągowego - minus 10%, przy czym przy uwzględnieniu obniżki z tytułu braku urządzenia wodociągowego nie uwzględnia się obniżki z tytułu braku ubikacji i braku łazienki;

3) ogólny stan techniczny budynku:

a) dobry i bardzo dobry stan budynku - stawka podstawowa ustalona przez Wójta Gminy zarządzeniem,

b) zły stan budynku - minus 10%.

- 4) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% wartości określonej w stawce podstawowej ustalonej przez Wójta Gminy Żoźlnia zarządzeniem, z uwzględnieniem przepisów ust. 4 pkt 1-4.
- 5) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego wynosi 200% wartości określonej w stawce podstawowej ustalonej przez Wójta Gminy zarządzeniem, z uwzględnieniem przepisów ust. 4 pkt 1-4.
5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania na rzecz wynajmującego innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania, to jest: opłaty za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
6. Czynsz najmu płatny jest zgodnie z umową najmu. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
7. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenie mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
8. Wpływy z czynszów przeznaczone zostaną na pokrycie kosztów eksploatacyjnych oraz bieżących remontów mieszkaniowych zasobów gminy.

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

§ 6.

1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy Żoźlnia.
2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2024.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 7.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2024 powinny być:
 - 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
 - 2) środki z budżetu gminy .
2. Dopuszcza się finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy również ze:
 - 1) środków z budżetu państwa lub funduszy unijnych;
 - 2) kredytów komercyjnych;
 - 3) innych źródeł finansowania.

Rozdział VIII

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§7.

W latach 2019-2024 przewiduje się wydatkowanie środków z budżetu gminy na zadanie inwestycyjne polegające na przywróceniu na poddaszu budynku Ośrodka Zdrowia w Brzozie Stadnickiej lokalu mieszkalnego. Wysokość wydatków na to zadanie zostanie określona po sporządzeniu dokumentacji technicznej modernizacji oraz kosztorysu inwestorskiego.

Rozdział IX

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

Z uwagi na bardzo małą ilość lokali mieszkalnych w latach następnych czynione będą działania mające na celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy, jak również podjęte zostaną działania w celu powiększenia bazy mieszkań socjalnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Piotr Foryt