RADA GMINY
W ŻYRAKOWIE

UCHWAŁA NR XXI/229/20
RADY GMINY ŻYRAKÓW

z dnia 2 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyraków na lata 2020-2025"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Żyraków uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyraków na lata 2020-2025", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyraków.

§ 3.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Żyraków

lic. Maria Bodzioch

RADA GMINY
W ŻYRAKOWIE

Załącznik do uchwały Nr XXI/229/20
Rady Gminy Żyraków
z dnia 2 grudnia 2020 r.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyraków na lata 2020-2025."

Wprowadzenie:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyraków na lata 2020-2025 określa zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Zasób mieszkaniowy Gminy Żyraków służy do realizacji zadań własnych polegających na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowcy 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 uchwala 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 2020-2025.

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 obniżania 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 dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żyraków

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 10 lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach stanowiących własność Gminy Żyraków o łącznej powierzchni 521,40 m^2, w tym 6 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 Żyraków określa poniższa tabela.

Lp.	Adres budynku / lokalu	Powierzchnia użytkowa	Instalacje wewnętrzne				
			elektryczna	wodociągowa	kanalizacyjna	gaz	grzewcza
1	Bobrowa 131/1	48 m²	+	+	+	+	C.O.
2	Bobrowa 131/2	37 m²	+	+	+	+	C.O.
3	Góra Motyczna 31/1	50 m²	+	+	+	+	C.O.
4	Góra Motyczna 31/2	49 m²	+	+	+	+	C.O.
5	Góra Motyczna 31/3	32 m²	+	+	+	+	C.O.
6	Nagoszyn 160	62 m²	+	+	+	+	piec kaflowy
7	Zasów 207	49,5 m²	+	+	+	+	C.O.
8	Żyraków 139/1	51,08 m²	+	+	+	+	C.O.
9	Żyraków 139/2	50,82 m²	+	+	+	+	C.O.
10	Straszęcin 150	92 m²	+	+	+	+	C.O.
	Razem:	521,40 m²					

4. W okresie objętym programem nie jest planowane zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Żyraków przez budowę lub zakup lokali i budynków a jedynie utrzymanie w należytym 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, z podziałem na kolejne lata.

§ 2.

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

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z protokołów okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków oraz corocznych przeglądów kominowych i gazowych.

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.

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 Uchwały Nr XXXVI/314/13 Rady Gminy Żyraków z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Żyraków oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów (Dz. Urz. Woj. Podkarp. z 2014 r. poz. 409).

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

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4.

1. Polityka czynszowa Gminy Żyraków w latach 2020 – 2025 będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią środki na remonty.

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

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

1) mieszkanie bez c.o.– 20%

2) mieszkanie bez gazu przewodowego i c.o.– 30%

3) mieszkanie bez wody i kanalizacji – 30%

4. Wysokość czynników obniżających nie może przekroczyć wysokości 50% stawki bazowej czynszu.

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

6. 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.

7. Zróżnicowanie stawek nie dotyczy stawki czynszu za lokale socjalne. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Żyraków.

8. Czynniki obniżające nie mają zastosowania do ustalenia stawek czynszu za lokale socjalne.

9. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającym ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

10. 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 Żyraków.

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 Żyraków 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. Remonty i modernizacje lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Żyraków 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.

2. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych. Ewentualna sprzedaż lokali jest uzależniona od wpływu wniosków najemców nieruchomości.

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).

Przewodnicząca Rady Gminy
Żyraków

lic. Maria Bodzioch

UZASADNIENIE

Gmina Żyraków 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 uchwala 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 Żyraków.
Biorąc powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.