

**UCHWAŁA NR IV/27/2015
RADY GMINY TARNOWIEC**

z dnia 30 stycznia 2015 r.

w sprawie: przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowiec na lata 2015-2019"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 2014 r. poz. 150)

**Rada Gminy Tarnowiec
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowiec na lata 2015-2019", w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowiec.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VII/55/03 Rady Gminy Tarnowiec z dnia 26 maja 2003r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tarnowiec na okres 5 lat.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Tarnowcu

Jarostaw Pękala
Jarostaw Pękala

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Gminy Tarnowiec na lata 2015-2019

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGOLNE

§ 1. 1. Ustala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowiec na lata 2015-2019 zwany dalej "Programem".

2. Celem Programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Tarnowiec w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TARNOWIEC

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowiec stanowi 7 lokali mieszkalnych, mieszczących się w 5 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 520 m², w tym jeden lokal socjalny. Wszystkie lokale znajdują się w budynkach będących własnością gminy, wybudowanych w latach 70-tych, a ich stan techniczny wymaga bieżących remontów i napraw.

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Budynek mieszkalny – Sądkowa | - lokal I o pow. 77,50 m ² |
| | - lokal II o pow. 103,00 m ² |
| - Budynek Ośrodka Zdrowia w Łajscach | - lokal I o pow. 64,75 m ² |

2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, wynajmowane na czas trwania stosunku pracy:

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| - Szkoła w Łubnie Szlacheckim | - lokal I o pow. 57,57 m ² |
| - Budynek Ośrodka Zdrowia w Tarnowcu | - lokal I o pow. 79,84 m ² |
| - Budynek Ośrodka Zdrowia w Roztokach | - lokal I o pow. 86,93 m ² |

3. Lokale socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Budynek Ośrodka Zdrowia w Łajscach | - lokal II o pow. 50,52 m ² |
|--------------------------------------|--|

§ 3. W latach 2015 – 2019 nie zakłada się zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy. Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić w wyniku wykluczenia z użytkowania budynku mieszkalnego w Sądkowej z powodu znacznego pogorszenia się stanu technicznego budynku i przeznaczenia go do remontu lub sprzedaży.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

§ 4. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy i uzależniony będzie od posiadanych środków w danym roku budżetowym. Z tego też względu w latach 2015-2019 poza wykonaniem bieżących napraw mających na celu utrzymanie sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali, konserwacji i usuwaniem awarii – planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo budynków i ich mieszkańców.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 5. Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w jej posiadaniu, lecz nie wyklucza takiego faktu w przypadku złożenia wniosków o wykup lokali przez ich najemców.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne

§ 7. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Tarnowiec w drodze zarządzenia.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej.

3. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym różnicuje się ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu. Czynniki obniżające i podwyższające zostały przedstawione poniżej:

Stan wyposażenia w instalacje	Baza %	Stan techniczny budynku	
		Korzystny	Niekorzystny
Mieszkanie z pełnym wyposażeniem w instalacje	100%	+10%	-10%
Mieszkanie z niepełnym wyposażeniem w instalacje	80%	+10%	-10%

4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj.: opłaty za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 8. 1. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnowiec.

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

§ 9. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 10. Wynajmujący lokal może podwyższyć stawkę czynszu za najem w przypadkach przewidzianych w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150), wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego

§ 11. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenie mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TARNOWIEC

§ 12. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Tarnowiec odbywa się w oparciu o przepisy:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2014r. poz. 518 z późn. zm.),

- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. : Dz. U. z 2014 r. poz. 150)

§ 13. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt Gminy Tarnowiec.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, oraz utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń ,a także remonty, konserwacje i modernizacje bieżące lokali i budynków,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 14. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowiec na poziomie zapewniającym jego prawidłowe funkcjonowanie i zabezpieczenie go przed pogarszaniem stanu technicznego powinno być bilansowane wpływami z czynszów za najem lokali użytkowych i mieszkalnych. W przypadku gdy przy stosunkowo niskich stawkach czynszu niezbędne będzie zwiększenie nakładów finansowych na ten cel, niedobór będzie finansowany z budżetu gminy.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOWBU GMINY TARNOWIEC, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 15. 1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów zarządu nieruchomościami oraz od wzrostu kosztów inwestycyjnych.

2. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2015-2019 nie będzie znacząco przekraczać wpływów z tytułu czynszów za najem lokali, ponieważ gmina nie planuje - poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii – wykonywania innych inwestycji.

Rozdział 9.

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TARNOWIEC

§ 16. Racjonalne gospodarowanie zasobem gminnym realizowane będzie poprzez:

1. Oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Systematyczną dbałość o istniejący już zasób mieszkaniowy
3. Weryfikację sposobu użytkowania lokali
4. Bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Rozdział 10.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150)

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Tarnobrzegu

Jarosław Pękala
Jarosław Pękala