RADA GMINY
38-530 ZARSZYN
woj. podkarpackie

UCHWAŁA NR LXIX/529/2023
RADY GMINY ZARSZYN

z dnia 28 grudnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zarszyn w latach 2023 – 2027.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 40 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 (t. jedn. Dz.U. z 2023 r., poz.725)

Rada Gminy Zarszyn
uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zarszyn w latach 2023 – 2027" stanowiący załącznik 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 Mariusz Konieczny

Załącznik do uchwały
Rady Gminy Zarszyn
Nr LXIX/529/2023
z dnia 28.12.2023 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zarszyn w latach 2023 - 2027.

§ 1.

1. W celu realizacji zadań w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie tworzy się zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu wchodzą 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) trzy lokale mieszkalne w budynku byłego Ośrodka Zdrowia w Jaćmierzu,

4) 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

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,

§ 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 2023– 2027.

Lp	Lokalizacja budynku i wyszczególnienie robót	Przewidywany koszt w zł	Planowane lata realizacji
1.2	Remont lokalu socjalnego w Nowosielcach	8 000	2025
2.3	Remont lokali mieszkalnych w byłym Ośrodku Zdrowia w Jaćmierzu	20 000	2026 - 2027
3.4	Remont budynku Domu Nauczyciela w Długiem	15 000	2024
4.5	Remont lokalu socjalnego w budynku wiejskim w Długiem,	10 000	2024

§ 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. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

9. Wynajmujący lokal może na zasadach określonych ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r., poz.725 z póź.zm.) podwyższać czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z ustalonymi wskaźnikami,

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

12. Przed zawarciem aneksu do umowy najmu zmieniającego wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt 10.

12. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

§ 5.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawują:

- dyrektorzy szkół prowadzonych przez Gminę Zarszyn, w przypadku lokali położonych 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:

- wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych,
- środki wydzielone z budżetu gminy,
- z innych źródeł (dotacje z budżetu państwa).

Planowane na lata:	2023	2024	2025	2026	2027
wpływy z czynszów za wynajem lokali /w tyś. zł./	21	22	22	22	23

§ 7.

1. Koszty bieżącej eksploatacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ponoszone są przez najemców lokali i uwzględnione w czynszu za ich najem.

2. Koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawione zostały w § 2.

§ 8.

1. Wójt Gminy Zarszyn podejmował będzie działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego mieszkań, przy uwzględnieniu środków przydzielanych corocznie na ten cel w budżecie gminy.

2. Zasób mieszkaniowy gminy nie pozwala na stosowanie zamiany lokalu /zapewnienia lokalu zastępczego/ na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji. Niezbędne prace czy roboty budowlane prowadzone będą poprzez wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Zarszyn
mgr Tomusz Konieczny