



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 6 grudnia 2021 r.

Poz. 4248

UCHWAŁA NR XXXVII/244/2021 RADY GMINY NOWY ŻMIGRÓD

z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Żmigród na lata 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611), Rada Gminy Nowy Żmigród, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Żmigród na lata 2021-2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Tracą moc uchwały Nr VIII/54/94 Rady Gminy w Nowym Żmigrodzie z dnia 29 grudnia 1994r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne, Nr VIII/55/94 Rady Gminy w Nowym Żmigrodzie z dnia 29 grudnia 1994r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Członków Wspólnoty Samorządowej oraz Nr XXXVII/254/2013 Rady Gminy w Nowym Żmigrodzie z dnia 30 października 2013 roku, w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Żmigród na lata 2013-2018.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Żmigród.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Nowy Żmigród

Henryk Strzelec

Załącznik do uchwały Nr XXXVII/244/2021
Rady Gminy Nowy Żmigród
z dnia 29 listopada 2021 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowy Żmigród w latach 2021-2026

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowy Żmigród w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne.

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nowy Żmigród obejmuje 2 lokale mieszkalne mieszczące się w jednym budynku. Lokale stanowią własność Gminy Nowy Żmigród. Położenie lokali mieszkalnych:

Budynku Gminnego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Nowym Żmigrodzie ul. Jasielska 25:

- Lokal nr 1 o pow. 51,00 m²;
- Lokal nr 2 o pow. 48,82 m²

2. W zależności od możliwości finansowych Gminy, podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

3. Średni wiek budynków będących własnością Gminy wynosi ok. 50 lat, a natomiast średni stopień zużycia tych budynków wynosi ok. 25 %.

4. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych zasobu gminnego, żaden lokal nie jest podłączony do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, żaden lokal nie korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej, 2 lokale posiadają gaz sieciowy oraz 2 lokale są podłączone do kanalizacji (gminnej) sanitarnej.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 2. 1. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących tj. napraw i usuwania awarii.

2. W ramach bieżących remontów budynków planuje się w szczególności:

- a.Usuwanie stanów zagrożeń katastrofą budowlaną budynków;
- b.Remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
- c.Wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
- d.Termomodernizację budynków;
- e.Zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych;
- f.Wymianę instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej;
- g.Wymianę pokrycia dachowego.

3. Celem remontów i modernizacji budynków jest:

- a.Zapewnienie bezpieczeństwa Najemcom;
- b.Doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 3. 1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o własności lokali.

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w taki przypadku w trybie bezprzetargowym.

3. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- a. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
- b. Pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

4. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego każdorazowo regulują odrębne uchwały Rady Gminy Nowy Żmigród.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a to w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne.

3. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Nowy Żmigród zarządzeniem. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz do roku.

4. Nie przewiduje się obniżania czynszu mieszkalnego.

5. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę lub odbiór mediów, a to:

- a. Energii elektrycznej;
- b. Wody;
- c. Nieczystości stałych i płynnych;
- d. Gazu;
- e. Innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z Najemcą.

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. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się w oparciu o ustawy regulujące sposób i zakres zarządzania, w szczególności ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Wszystkie budynki stanowią własność Gminy Nowy Żmigród, a lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządzane są przez Referat Infrastruktury i Ochrony Środowiska.

3. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje Wójt Gminy Nowy Żmigród.

4. Referat Infrastruktury i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Nowy Żmigród będzie prowadził ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowo-budowlane. Obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu będzie prowadził Referat Budżetu i Finansów Urzędu Gminy Nowy Żmigród.

4. Politykę remontową należy prowadzić poprzez zlecenie części usług na zewnątrz oraz przy pełnym wykorzystaniu własnych możliwości remontowych.

5. Jednostka zarządzająca jest zobowiązana do stosowania środków wspomagających windykację czynszów, a to w szczególności:

a.Reagowania po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą, wezwanie do zapłaty);

b.Proponowanie zmiany lokalu na tańszy lokal w eksploatacji;

c.Proponowanie zatrudnienia przy pracach porządkowych, drobnych naprawach, utrzymaniu zieleni i rozliczeniu wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkania.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów będą pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe, a także z budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami gospodarki mieszkaniowej mogą być:

a.Dotacje pochodzące z budżetu Państwa;

b.Inne środki pomocowe.

3. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty remontów bieżących 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 w latach objętych programem uzależniona będzie od niezbędnych potrzeb w tym zakresie oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Gminy.

2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i bieżącymi remontami. Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystywania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

a.Dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego;

b.Adaptację pomieszczeń niemieszkalnych;

c.Wykorzystywanie możliwości pozyskiwania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków wielolokalowych.