

# **RADA GMINY TARNOWIEC**

## **UCHWAŁA NR XXIII/155/2020 RADY GMINY TARNOWIEC**

z dnia 15 czerwca 2020 r.

**w sprawie: przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowiec na lata 2020-2024".**

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) 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 Tarnowiec uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowiec na lata 2020-2024", w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowiec.

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

**PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Tarnowiec**

*Jarosław Pękała*

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Tarnowiec na lata 2020-2024**

**Rozdział 1.  
POSTANOWIENIA OGOLNE**

§ 1. 1. Ustala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowiec na lata 2020-2024 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. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowiec stanowi 3 lokale mieszkalne, mieszczące się w 2 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 172,84 m<sup>2</sup>. Wszystkie lokale znajdują się w budynkach będących własnością gminy, wybudowanych w latach 70-tych, a ich stan techniczny wymaga bieżących remontów i napraw.

2. Wykaz lokali mieszkalnych wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnowiec.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali	Opis, wyposażenie, stan, uwagi
1	Łubno Szlacheckie - Szkoła	1	57,57 m <sup>2</sup>	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc i inne instalacja elektryczna, wod.-kan., gazowa, co, stan dobry
2	Ośrodek Zdrowia w Łajscach	2	50,52 m <sup>2</sup>	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka i pom. przynależne, instalacja elektryczna, wod.-kan., gazowa, co, stan dobry
3			64,75 m <sup>2</sup>	3 pokoje, przedpokój, kuchnia, łazienka i pom. przynależne, instalacja elektryczna, wod.-kan., gazowa, co, stan dobry

1) Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:

- Budynek Ośrodka Zdrowia w Łajscach:

-- lokal I o pow. 64,75 m<sup>2</sup>

-- lokal II o pow. 50,52 m<sup>2</sup>

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

- Szkoła w Łubnie Szlacheckim:

-- lokal I o pow. 57,57 m<sup>2</sup>

§ 3. W latach 2020 – 2024 nie zakłada się zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.

**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 2020-2024 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 czynszu:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale mieszkalne wynajmowane na czas trwania stosunku pracy.

§ 7. 1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Tarnowiec w drodze zarządzenia.

2. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym różnicuje się ze względu na ogólny stan techniczny budynku lub lokalu. Wskaźniki obniżające i podwyższające zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Stan wyposażenia w instalacje	Baza %	Stan techniczny budynku	
		Korzystny	Niekorzystny
Mieszkanie z pełnym wyposażeniem w instalacje	100%	+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, odpady komunalne oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 8. 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.

§ 9. 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 2020 r. poz. 611), wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 10. 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**

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

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2020. poz. 65 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

§ 12. 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**

§ 13. 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 KOSZTÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY**  
**REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**  
**WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TARNOWIEC, A TAKŻE**  
**KOSZTY INWESTYCYJNE**

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

2. Wysokość kosztów na gospodarkę mieszkaniową w latach 2020-2024 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**

§ 15. 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**

§ 16. 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 2020 r. poz. 611)

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Tarnowiec  
*Jarostaw Pękala*