



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 14 listopada 2018 r.

Poz. 4830

### UCHWAŁA NR XXXIV/268/2018 RADY GMINY KREMPNA

z dnia 12 października 2018 r.

**w sprawie: przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krempna na lata 2018-2022”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst; Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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 zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst; Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) **Rada Gminy Krempna u c h w a ł a, c o n a s t ę p u j e:**

**§ 1.** Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krempna na lata 2018-2022”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krempna.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XXIII/180/2013 Rady Gminy Krempna z dnia 13 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krempna na lata 2013-2017.

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

**Przewodniczący  
Rady Gminy Krempna**

**Czesław Skocz**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/268/2018  
Rady Gminy Krempna  
z dnia 12 października 2018 r.

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krempna na lata 2018-2022**

### **Rozdział 1.**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Ustala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krempna na lata 2018-2022 zwany dalej „Program”.

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

### **Rozdział 2.**

#### **PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KREMPNA**

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Krempna stanowi 9 lokali mieszkalnych, mieszczących się w 7 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 378,08 m<sup>2</sup>, w tym cztery lokale socjalne. Wszystkie lokale znajdują się w budynkach będących własnością gminy, wybudowanych w latach 70-tych i 80-tych, a ich stan techniczny wymaga bieżących remontów i napraw.

##### **1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:**

- Budynek mieszkalny – Polany Nr 23 - lokal I o pow. 40,00 m<sup>2</sup>
- Budynek mieszkalny – Krempna Nr 29 - lokal I o pow. 49,00 m<sup>2</sup>
- lokal II o pow. 58,90 m<sup>2</sup>
- Budynek mieszkalno- użyteczności publicznej–Krempna Nr 34 - lokal I o pow. 51,48 m<sup>2</sup>

##### **2. Lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy:**

- Budynek Ośrodka Zdrowia w Krempnej Nr 32 - lokal I o pow. 59,80 m<sup>2</sup>

##### **3. Lokale socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy wynajmowane na czas określony:**

- Budynek mieszkalny – Polany Nr 13 - lokal I o pow. 10,00 m<sup>2</sup>
- Budynek byłej Szkoły Podstawowej w Myscowej Nr 41 - lokal I o pow. 44,00 m<sup>2</sup>
- lokal II o pow. 36,60 m<sup>2</sup>
- Budynek Agronomówki w Polanach Nr 27 - lokal I o pow. 28,30 m<sup>2</sup>

##### **4. Stan techniczny mieszkań.**

W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się mieszkania o różnorodnym stanie technicznym. W wyniku długotrwałego użytkowania budynki uległy naturalnemu zużyciu technicznemu. Z powodu braku środków finansowych zużycie to powiększa się z roku na rok. Wobec powyższego stan techniczny budynków można ocenić jako dobry i dostateczny.

§ 3. W latach 2018 – 2022 planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego nastąpi w związku z wynajmem przez gminę lokalu mieszkalnego o pow. 70,00 m<sup>2</sup> w budynku wielomieszkaniowym w Polanach, będącego własnością MPN w Krempnej w celu zapewnienia lokalu socjalnego.

### **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 2018-2022 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. W roku bieżącym wykonywany będzie remont lokalu socjalnego w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Myscowej oraz lokalu socjalnego w budynku wielomieszkaniowym w Polanach.

### **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 OBNIŻENIA CZYNSZU**

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 7. 1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Krempna 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 czynsz w gminnym zasobie mieszkaniowym różnicuje się ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu.

Ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu.

**1) Czynniki obniżające stawkę bazową oraz procent obniżki w stosunku do stawki bazowej:**

- a) **brak centralnego ogrzewania - 5 %**
- b) **brak łazienki i WC - 10 %**
- c) **brak urządzenia wodociągowego - 15 %**

2) Przy uwzględnieniu obniżki z tytułu braku urządzenia wodociągowego nie uwzględnia się obniżki z tytułu braku łazienki i WC.

3) Przy opracowywaniu niniejszych czynników obniżających stawkę czynszu brano pod uwagę wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

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

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

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 zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.), 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 KREMPNA**

§ 12. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Krempna odbywa się w oparciu o przepisy: - ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.),

- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).

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

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

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych oraz utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nim 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 Krempna 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 ZASOBU GMINY KREMPNA, 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 2018-2022 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 KREMPNA**

§ 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 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).